



莊士中國
投資有限公司

二零二零年業績報告



目錄

2	主席報告書
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
66	環境、社會及管治報告書
85	董事會報告書
98	獨立核數師報告
106	綜合收益表
107	綜合全面收益表
108	綜合資產負債表
110	綜合現金流量表
111	綜合權益變動表
112	綜合財務報告附註
198	主要物業資料
200	財務資料概要
201	股東週年大會通告

主席 報告書

截至2020年3月31日止年度 業務摘要

» 本集團已成功與一名獨立第三方訂立一份協議，以約94,200,000英鎊（相等於約909,200,000港元）出售持有英國投資物業之物業持有公司。是項交易預期將於2020年8月底前後完成，屆時將可收取之現金所得款項淨額約為45,600,000英鎊（相等於約440,000,000港元）。

» 香港屯門弦海(The Esplanade)已開始預售，並取得圓滿成效，大部分住宅單位已經預售。截至本報告日期，合共371個住宅單位中，已預售364個單位，僅餘7個單位。該等已預售的住宅單位及3個停車位之總銷售金額約為1,641,500,000港元。截至本報告日期，已收取售樓訂金約1,552,500,000港元，餘款預期於完成銷售時或之前收取。

弦海之施工已完成。本集團已於2020年1月取得竣工入伙紙，並正在辦理相關手續以取得合約完成證明書。有關單位現計劃於2020年第三季度交付予買家，屆時本集團將可於財務報告中確認此銷售額為收入。

» 本集團於2019年7月以代價約455,000,000港元完成收購一個香港物業地盤，以增加土地儲備。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。本集團現正就該物業交吉與數名租戶進行磋商，並已將圍板及拆卸方案提交予相關部門審批。

主席報告書(續)

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1,641,500,000港元。此外，於截至2020年3月31日止年度，受宏觀經濟下行影響，本集團收入減少11.2%至177,500,000港元(2019年：199,800,000港元)，包括如下：

- » 租金及管理費收入減少6.9%至約66,200,000港元(2019年：71,100,000港元)，主要由於英國投資物業錄得的租金收入較去年同期有所下降；
- » 發展物業銷售額減少40.6%至約42,400,000港元(2019年：71,400,000港元)，主要由於中華人民共和國(「中國」)廣州的銷售額減少所致；
- » 來自證券投資及買賣之收入增加6.1%至約45,500,000港元(2019年：42,900,000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增加；
- » 於中國的墓園資產銷售額增加47.2%至約21,200,000港元(2019年：14,400,000港元)，主要由於年內出售的墓地數量增加；及
- » 來自銷售及買賣業務之收入增至約2,200,000港元(2019年：零)。

於回顧年度，毛利輕微減少4.5%至133,100,000港元(2019年：139,300,000港元)，主要由於收益下降所致。總毛利率由70%上升至75%，主要由於發展物業銷售額及墓園資產業務產生較高的毛利率所致。各收益分部的毛利率如下：

	2020年3月	2019年3月
租金及管理費收入	83%	84%
於中國的發展物業銷售額	46%	40%
來自證券投資及買賣之收入	100%	100%
銷售墓園資產	60%	57%

本年度其他收入及虧損淨額錄得虧損約51,100,000港元(2019年：收益淨額4,700,000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債券投資之未變現公平值虧損較去年同期大幅增加。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。

本集團投資物業公平值變動錄得虧損25,800,000港元(2019年：收益363,800,000港元)，主要由於年內位於英國及廣州的投資物業之市場價格下跌，導致該等投資物業錄得公平值虧損。攤佔一間合營企業的業績為11,000,000港元(2019年：24,000,000港元)，有關下跌主要由於未有錄得去年同期之公平值收益所致。

在成本方面，銷售及推廣支出減少27.5%至約27,200,000港元(2019年：37,500,000港元)，主要由於香港屯門項目「弦海」(The Esplanade)的推廣活動較去年同期有所減少。行政費用及其他經營支出減少23.5%至約125,100,000港元(2019年：163,600,000港元)，因應本集團於本年度減低整體成本及減少活動所致。

年內因銀行借款增加及利率提高，導致融資費用增加至74,000,000港元(2019年：54,300,000港元)。攤佔聯營公司虧損約為1,100,000港元(2019年：2,000,000港元)。稅項減至約29,800,000港元(2019年：107,000,000港元)，主要由於投資物業公平值變動而產生之遞延稅項減少所致。

基於上文所述，本公司截至2020年3月31日止年度之權益持有人應佔虧損為192,400,000港元(2019年：溢利167,800,000港元)。每股虧損為港幣8.19仙(2019年：每股盈利為港幣7.15仙)。

股息

因應目前欠缺明朗的營商環境而需要保持穩健之現金狀況，董事會(「董事會」)議決不建議派付截至2020年3月31日止年度之末期股息(2019年：每股港幣2.0仙)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(2019年：每股港幣1.5仙)。

業務回顧

於回顧年度，自爆發新型冠狀病毒(Covid-19)以來，宏觀經濟前景及投資活動陷入停滯，導致物業投資市場的市值下跌，對本集團業務造成不利影響。有鑑於此宏觀背景，本集團抓緊出售位於英國的投資物業的機會，並預期於2020年8月底前後完成後將提升本集團的現金狀況。

本集團在香港的物業發展項目預售亦取得理想業績。儘管證券及債券市場相當波動不穩，但本集團的證券及債券投資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。

主席報告書(續)

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)





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。該項目的建築工程已通過竣工驗收及可安排入伙。

本集團早前曾訂立協議將整幢商業裙樓預租予傢俱及家居連鎖集團，為期15年。然而，該租戶已單方面終止該租賃協議。該租戶及其承包商向本集團之全資附屬公司提起法律訴訟，要求退還預付租金人民幣1,000,000元，並賠償承包商產生之裝修費用人民幣1,140,000元，連帶相關利息。根據本集團中國法律顧問之意見，該租賃協議具有法定執行效力，而該租戶單方面終止屬違反協議。有關法律訴訟已於2019年12月被法院駁回，但該租戶隨後就法院判決提出上訴，本集團正在等待上訴開庭。最近，該租戶向本集團之全資附屬公司提出另一項法律訴訟以解除該租賃協議。本集團將採取適當措施保障其合法權益。此外，本集團將探索更多招商方案以推廣和出租商業裙樓及雙子大廈單位。

於落成後，該物業的估值約為人民幣763,300,000元（相等於約832,400,000港元），其中商業裙樓為人民幣294,800,000元，雙子大廈為人民幣468,500,000元。若每年租金收入總額達人民幣25,000,000元，則租金回報率（按估值計）將為3.3%。

主席報告書(續)

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)





該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由本集團開發一幢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2020年3月31日，該等物業以估值人民幣447,800,000元（包括酒店估值人民幣185,700,000元及30幢別墅估值人民幣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290,500,000港元），而本集團所佔的總投資成本則約為164,000,000港元。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%。



主席報告書(續)

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幢別墅出租予廈門佻家鷺江酒店，用作「鷺江•佻家酒店」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。受廈門旅客大幅減少所拖累，加上新型冠狀病毒爆發，該21幢別墅的租戶遭遇經營資金困難，自2019年第四季以來一直拖欠租金。本集團已接獲租戶(包括鷺江•佻家酒店及亞朵S酒店)有關租金減免的請求。鑒於廈門旅遊業的艱難經營環境，本集團正在考慮該等租戶有關租金減免的請求。





主席報告書(續)

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)





主席報告書(續)

A. 投資物業

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。年內，本集團已完成出售兩幢別墅予獨立第三方。於2020年3月31日，餘下20幢別墅以估值約人民幣181,500,000元(相等於約197,900,000港元)列賬，而其中4幢別墅已訂立買賣協議出售，預計將於截至2021年3月31日止財政年度完成。本集團的策略是變現該項投資。因此本集團將採取靈活方式出售/或出租餘下別墅。

此外，本集團在廣州亦持有總樓面面積約為1,630平方米的兩幢商業物業，其中一幢物業(總樓面面積約為809平方米)已經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7,700,000元(相等於約8,400,000港元)計算，租金回報率約為4.3%。另一幢商業物業(總樓面面積約為821平方米)於2020年3月31日以估值人民幣10,300,000元(相等於約11,200,000港元)列賬。



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2020年3月31日，該物業的估值為人民幣36,400,000元（相等於約39,700,000港元）。該物業其中兩層已出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。

主席報告書(續)

A. 投資物業

英國倫敦市 Fenchurch Street 寫字樓物業

(擁有 100% 權益)

Fenchurch Street 10號為一幢位於英國倫敦市11層高的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。於2020年3月31日，該物業以估值96,500,000英鎊(相等於約926,400,000港元)列賬。

誠如於2020年5月3日公佈，本集團已訂立買賣協議，以將該投資物業出售予一名獨立第三方，代價約為94,200,000英鎊(相等於約909,200,000港元)(可予調整)。該出售於2020年6月23日已獲本公司股東批准。該出售預計將於2020年8月底前後完成。該出售將改善及加強本集團的淨現金狀況。



馬來西亞吉隆坡 蘇丹依斯邁路 莊士大廈

(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 2020 年 3 月 31 日，該物業的估值為 185,400,000 馬來西亞元（相等於約 332,200,000 港元），相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均呎價為每平方呎約 951 馬來西亞元（相等於約 1,704 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 7,100,000 馬來西亞元（相等於約 13,200,000 港元），按估值計算租金回報率約為 3.8%。於回顧年度，本集團已進行一項大堂翻新工程及若干樓宇維修工程，旨在改善租戶設施。此外，本集團將繼續檢討該物業的租戶組合，並考慮對樓宇內部進行進一步升級工程，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。

主席報告書(續)

B. 物業發展

香港新界屯門業旺路

弦海

(擁有 100% 權益)



≡ 該照片攝於2020年6月19日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

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。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。建築工程已竣工。本集團於2020年1月已取得竣工入伙紙。本集團現正全力爭取合約完成證明書。取得該證明書後，本集團預計將於2020年第三季安排交付單位予買家。

弦海為一幢20層高的住宅大廈，設有兩層高商業裙樓、會所及47個停車位。弦海共有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。住宅物業的總銷售額估算達1,714,300,000港元。

弦海的住宅物業預售取得理想的成績，目前合共已預售364個住宅單位及3個停車位，總預售額約為1,641,500,000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，本集團已收取銷售款項總額1,552,500,000港元，並預計將於完成銷售時或之前收取餘款89,000,000港元。兩層高商業物業（總樓面面積為25,813平方呎）的推廣工作進展理想。



≡ 照片(上圖)攝於2020年4月29日及兩張照片(下圖)攝於2020年6月19日。該等照片已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

主席報告書(續)

B. 物業發展

香港

物業發展地盤

(擁有 100% 權益)

於回顧年度，本集團完成收購位於香港仔的一項物業權益，代價約為455,000,000港元。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。本集團現正就該物業交吉與數名餘下租戶進行磋商。圍板及拆卸方案已提交予相關部門審批。



廣東省廣州市

莊士 • 映蝶藍灣

(擁有 100% 權益)

莊士 • 映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分期進行開發。本集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約為260,800平方米，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全部售罄。於回顧年度，餘下2個複式住宅單位及156個停車位已出售。本集團將繼續推廣餘下未售的398個停車位(價值約為人民幣44,000,000元(相等於約48,000,000港元))。



該項目的第三期為一幅面積超過92,000平方米的土地，其容積率總樓面面積約為175,011平方米。本集團已獲得約123,362平方米的土地配額作發展用途，並預計將快取得餘下51,649平方米的土地配額。



本集團已分階段開展第三期項目。第一階段包括6幢住宅大廈，共有總樓面面積50,190平方米，及5,775平方米的幼兒園及公共設施。6幢住宅大廈的地基工程已竣工，而幼兒園及公共設施的地基工程現正進行中。第二階段包括3幢住宅大廈及14幢低密度疊式別墅，共有總樓面面積29,623平方米。第二階段地基工程以及地庫工程已完成。第三階段將興建多幢住宅大廈並設有商業物業，共有總樓面面積89,423平方米。

第三期地塊具可觀的發展前景。當地政府將在本集團第三期地塊的對面沿岸推出大型商業發展項目，總規劃土地面積非常龐大，其發展將集旅遊、娛樂、展覽、文化及餐飲於一體。這將成為有利於本集團第三期發展的推動力。本集團現正根據最新市場需求檢示項目的戶型並且進行設計優化。



主席報告書(續)

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 2020 年 3 月 31 日，該物業以估值人民幣 223,400,000 元（相等於約 243,600,000 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，為本集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,300平方米之土地業權，故本集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。鑑於鞍山市的經濟前景低迷，本集團將評估將該土地售回予當地部門之可能性或本集團可接納的其他補救方案。

主席報告書(續)

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2020年3月31日的總投資成本約為23,500,000港元(包括股東貸款約3,400,000港元)。本集團已取得法院裁定批准對中國合營公司進行清算。清算程序將遵照中國法律進行。誠如於2019年12月30日公佈，中國合營公司小股東起訴本公司及本公司一名執行董事的民事起訴狀將在湖南由法院進行聆訊。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2020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160,100,000港元)。本集團自2016年5月起展開法律訴訟，以尋求法庭裁決解除有關的合作開發協議。誠如於2019年12月12日公佈，本集團獲得法院支持並裁決解除與中方合作夥伴就該成都合營公司訂立的多項協議。另外，誠如於2019年12月31日公佈，本集團已就增加判決款項提出上訴。預期上訴法庭將快訂定聆訊日期。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

誠如過往財務報告中所述，本集團於北京購入的四合院，由於經辦代理人未有將有關物業業權正式登記到本集團名下，本集團已於2019年12月透過法律訴訟獲得法院判決，要求有關登記業主將業權登記予本集團的指定持有人。登記業主已就法院判決提出上訴，上訴聆訊已在進行中。本集團於上述四合院的原投資成本約為人民幣9,700,000元(相等於約10,600,000港元)。

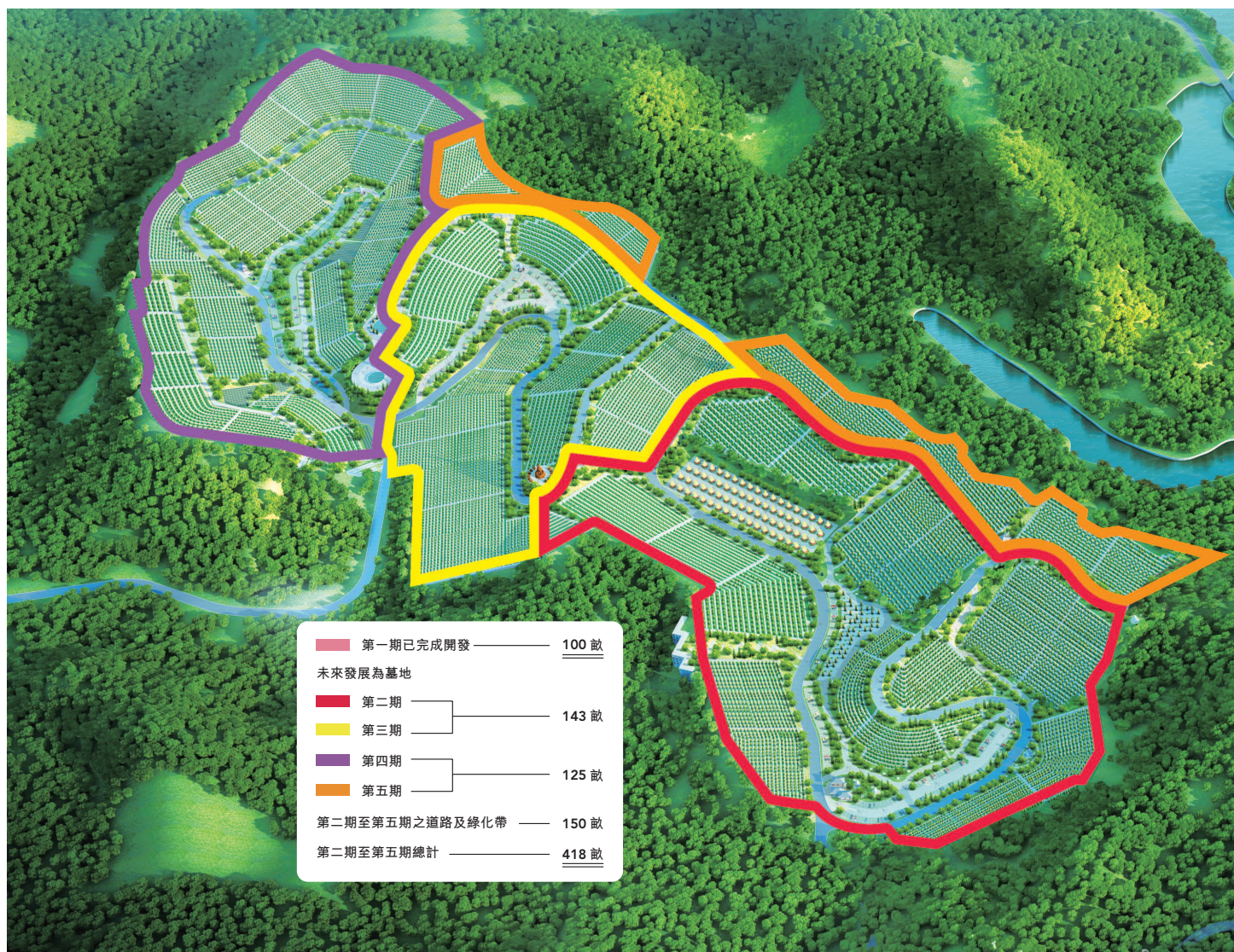
主席報告書(續)

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墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。聚福寶華僑陵園按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。

根據第二期至第五期之現有總規劃，268畝土地將可興建約41,815幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。其中第二期及第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共22,569幅墓地。而第四期及第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共19,246幅墓地。



聚福寶將向當地部門跟進有關餘下119.8畝之土地使用權。於2020年3月31日，墓園資產（包括非控制性權益）以賬面成本約人民幣917,300,000元（相等於約1,000,400,000港元）列賬。

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2020年3月31日，項目約有3,465幅墓地及535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。

主席報告書(續)

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19.45%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(「聯交所」)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2020年3月31日之股份收市價分別為每股0.31港元(2019年3月31日：每股0.32港元)及每股0.45港元(2019年3月31日：每股0.50港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為117,600,000港元(2019年3月31日：119,900,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「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2020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%：

(a) 債券投資

股份 代號	債券發行人	於2020年		債券市值	截至	
		3月31日 所持債券 面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	相對 本集團 於2020年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2020年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元	2020年 3月31日 止年度之 公平值 收益/ (虧損) 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	5,000	36,613	0.4%	881	625
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	2,000	16,092	0.2%	–	1,021
884	旭輝控股(集團)有限公司			0.3%		
	(a) 6%，2025年到期	1,500	10,513		–	(1,170)
	(b) 6.875%，2021年到期	2,000	15,745		–	706
1233	時代中國控股有限公司 (5.75%，2022年到期)	2,000	14,724	0.2%	451	(720)
1238	寶龍地產控股有限公司			0.2%		
	(a) 6.95%，2021年到期	2,000	15,067		–	584
	(b) 7.125%，2022年到期	200	1,450		–	(110)
1638	佳兆業集團控股有限公司			1.2%		
	(a) 7.25%，2020年到期	4,000	31,044		2,272	(808)
	(b) 7.875%，2021年到期	2,000	14,282		1,234	(1,237)
	(c) 8.5%，2022年到期	4,400	29,028		2,930	(3,747)
	(d) 11.25%，2022年到期	3,000	22,008		1,324	(2,460)
1813	合景泰富集團控股 有限公司			0.6%		
	(a) 6%，2022年到期	5,000	37,157		2,346	(2,422)
	(b) 7.4%，2024年到期	2,000	14,199		694	(1,271)

主席報告書(續)

股份 代號	債券發行人	於2020年		債券市值	截至 2020年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元	截至 2020年 3月31日 止年度之 公平值 收益/ (虧損) 千港元
		3月31日 所持債券 面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	相對 本集團 於2020年 3月31日 資產總值 之百分比		
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625% · 2026年到期)	14,000	109,932	1.3%	6,170	(1,164)
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	7,025	0.1%	450	(744)
3333	中國恒大集團			1.9%		
	(a) 7.5% · 2023年到期	10,743	61,541		6,312	(19,762)
	(b) 8.25% · 2022年到期	11,600	73,261		7,484	(16,390)
	(c) 8.75% · 2025年到期	4,714	26,748		3,231	(9,097)
3380	龍光集團有限公司			0.6%		
	(a) 6.875% · 2021年到期	4,000	31,494		2,157	(1,277)
	(b) 8.75% · 2020年到期	2,000	15,781		1,372	(1,046)
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125% · 2022年到期)	10,000	71,410	0.9%	4,003	(5,984)
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	31,835	0.4%	1,763	(1,800)
	年內出售之債券	-	-	-	411	-
		97,457	686,949	8.3%	45,485	(68,273)

(b) 各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
合生創展集團有限公司	房地產開發、商業地產投資、物業管理及基建業務
世茂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
旭輝控股(集團)有限公司	房地產開發、物業投資及項目管理及其他與物業相關的服務
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務、物業租賃及物業管理
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及提供商業營運服務及其他業務
佳兆業集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務以及其他業務
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	房地產開發及建築
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、物業管理及其他業務
龍光集團有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾及一級土地開發
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

近期不確定的政治及經濟環境，加上新型冠狀病毒疫情，對本集團所持債券的價格造成下行壓力。該等因素已抵銷年內所產生的高額利息收入。本集團錄得未變現公平值虧損，主要由於債券價格在2020年3月31日較2019年3月31日大幅下跌，且於2020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，並於到期日按面值贖回，則基本上可全數收回未變現公平值虧損。本集團將根據貨幣環境密切監控債券組合之表現。

主席報告書(續)

財務回顧

資產淨值

於2020年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達3,769,700,000港元。每股資產淨值為1.60港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。於回顧年度，除本公司權益持有人應佔虧損192,400,000港元外，資產淨值亦受到人民幣及英鎊貶值的不利影響，導致匯兌儲備減少約239,700,000港元。

財務資源

於2020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1,461,500,000港元(2019年3月31日：1,599,200,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,901,000,000港元(2019年3月31日：2,081,300,000港元)。因此，本集團之淨負債變為約439,500,000港元(2019年3月31日：482,100,000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)輕微上升至11.7%(2019年3月31日：11.3%)。

本集團約83.5%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，13.0%以人民幣為單位，其餘3.5%則以其他貨幣為單位。本集團約68.9%之銀行借款以港元及美元為單位，24.3%以英鎊為單位及其餘6.8%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10.6%之銀行借款須於第一年內償還，52.6%須於第二年內償還，而其餘36.8%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

全球政治及經濟不明朗因素，加上新型冠狀病毒疫情的影響，繼續影響業務發展前景和打擊投資者信心。雖然中國、香港及全球面臨諸多影響經濟的不明朗因素，但我們相信中國還會繼續推動經濟結構轉型，並維持穩定的增長。展望將來，鑑於中國巨大的市場潛力，隨著人民的生活水平穩步提高及城市化的持續推進，核心一線及二線城市繼續受惠於較好的經濟基本面，帶動人口淨流入及居民購買力有所改善，當地對住房的需求因而龐大。

粵港澳大灣區及「一帶一路」倡議將成為中國的增長動力，並為香港創造商機。此外，於2020年8月完成出售位於倫敦的物業後，本集團的財務狀況將得到極大改善。展望未來，本集團將探索新的發展項目及投資物業，以在適當時機擴大業務範疇及投資組合，從而擴闊收入基礎。

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2020年3月31日，本集團聘有151名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、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，2020年6月24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，太平紳士(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* 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# 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# 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# 范駿華，太平紳士 李秀恒，金紫荊星章，太平紳士
企業管治委員會	莊家彬，太平紳士# 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 執業會計師及註冊公眾利益實體核數師 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	<p>百慕達： MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 4th floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda</p> <p>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</p>
主要往來銀行	<p>香港上海滙豐銀行有限公司 中國銀行(香港)有限公司 南洋商業銀行有限公司 交通銀行股份有限公司</p>
註冊辦事處	<p>Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda</p>
香港主要辦事處	<p>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</p>
中華人民共和國(「中國」) 辦事處	<p>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</p> <p>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 廣州市番禺區石樓鎮 蓮港大道 126 號</p>

中國辦事處(續)

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690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

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

公司資料(續)

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 廣州市番禺區石樓鎮 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 690 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，太平紳士，40歲，主席，於物業業務及企業管理方面積逾16年經驗。彼為本公司企業管治委員會主席。彼亦為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (股份代號：367) (「莊士機構」，本公司之控股股東) 之主席及董事總經理，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。莊家彬先生為莊紹綬先生(莊士機構之控股股東)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，59歲，副主席，於金融財務、企業融資及企業管理方面積逾34年經驗。彼為本公司企業管治委員會成員。彼亦為莊士機構之執行董事。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，35歲，董事總經理，於建築、室內設計及企業管理方面積逾10年經驗。彼為本公司企業管治委員會成員。彼亦為莊士機構之副董事總經理。彼持有建築設計藝術學士學位，修讀建築；室內設計；及城市規劃。彼為香港中華總商會(「中華總商會」)會董及中華總商會公益事務委員會副主席。彼亦為香港長沙商會會董、香港惠安同鄉總會副主席、湖南省青年聯合會副秘書長、香港菁英會執委、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。彼為莊紹綬先生之子，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，62歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾42年經驗。彼持有英國建築工程管理學碩士學位，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。

莊家淦先生，32歲，執行董事，於財務及企業管理方面積累11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。莊家淦先生為莊紹綬先生之子，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。

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

執行董事(續)

羅博文先生，39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9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¹，73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(股份代號：659)及東方報業集團有限公司(股份代號：18)(均在聯交所上市之公司)之非執行董事。

獨立非執行董事

石禮謙先生²，金紫荊星章，太平紳士，75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。石先生為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席。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(股份代號：617)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、新創建集團有限公司(股份代號：659)、碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)、澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)、德祥地產集團有限公司(股份代號：199)、華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)、麗豐控股有限公司(股份代號：1125)、四海國際集團有限公司(股份代號：120)、高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530)、光大永年有限公司(股份代號：3699)、資本策略地產有限公司(股份代號：497)及遠東發展有限公司(股份代號：35)(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(股份代號：2778)之經理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託(股份代號：1881)之經理人)(兩項信託均在聯交所上市)之獨立非執行董事。

¹ 亦稱黎榮

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，41歲，於2013年1月獲委任為獨立非執行董事。范先生為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。彼為香港執業會計師，積逾14年經驗。彼持有香港大學工商管理(會計及財務)學士學位及倫敦大學法律學士學位。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第十屆副主席。

范先生現時為富臨集團控股有限公司(股份代號：1443)、文化傳信集團有限公司(股份代號：343)、南旋控股有限公司(股份代號：1982)、恆宇集團控股有限公司(股份代號：2448)及星宇(控股)有限公司(股份代號：2346)(該等公司均在聯交所主板上市)之獨立非執行董事。范先生現時亦為橋英控股有限公司(股份代號：8462)及中國新華電視控股有限公司(股份代號：8356)(該等公司均在聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。范先生曾於2015年7月至2017年5月為香港資源控股有限公司(股份代號：2882)之獨立非執行董事，亦於2014年3月至2020年6月為盛諾集團有限公司(股份代號：1418)之獨立非執行董事(該等公司之股份於聯交所主板上市)，並於2017年12月至2019年12月為莊皇集團公司(股份代號：8501)之獨立非執行董事(該公司之股份於聯交所創業板上市)。

李秀恒博士，金紫荊星章，太平紳士，65歲，於2017年12月獲委任為獨立非執行董事。李博士為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼積逾35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(股份代號：398)及萬裕科技集團有限公司(股份代號：894)(均在聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

獨立非執行董事(續)

吳傑莊博士，榮譽勳章，45歲，於2019年5月獲委任為獨立非執行董事。吳博士為本公司提名委員會成員。彼於資訊科技領域積逾21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」。

高層管理人員

黃世釗先生，64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46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，38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13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，50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28年經驗。彼於1992年加入本集團。

莊學農先生，46歲，本集團在中國廣東墓園項目之總經理，於房地產項目管理、工程、行政、營銷及財務等方面積逾25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，46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12年經驗。彼持有政治學學士學位。彼於2007年加入本集團。

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

高層管理人員(續)

何家健先生，37歲，財務總監，於財務、會計及審計方面積逾15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資深會員。彼於2009年加入本集團。

李慧貞女士，59歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾36年經驗。彼持有工商管理碩士學位及法律碩士學位，並為英國特許公司治理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，62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38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11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*	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
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於股東週年大會上輪值告退及重選。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及重選。

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三位獨立非執行董事石禮謙先生、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。

年內，提名委員會已審議通過了委任吳傑莊博士(於其成為提名委員會成員前)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。

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
范駿華先生	1/1
吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)	1/1

* 提名委員會主席

(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	4/5
莊家淦先生	執行董事	4/5
羅博文先生	執行董事	5/5
黎慶超先生	非執行董事	5/5
石禮謙先生	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	4/5
吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)	獨立非執行董事	4/4

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(v) 主席及行政總裁

主席及行政總裁為獨立之職務。目前，莊家彬先生為主席，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或閱讀有關研討會或會議之資料
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	✓	✓	✓
黎慶超先生	✓	✓	✓
石禮謙先生	✓	✓	✓
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)	✓	✓	✓

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

前任主席獲委任為榮譽主席(亦為獨立非執行董事)，每年獲付袍金400,000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、范駿華先生及李秀恒博士。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
范駿華先生	1/1
李秀恒博士(於2020年6月8日獲委任)	不適用

* 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98至105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。

(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2020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。

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(續)

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2020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。

(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三位獨立非執行董事石禮謙先生、范駿華先生及李秀恒博士。本年內審核委員會曾召開四次會議，以討論與外聘核數師之關係、審閱本集團截至2019年9月30日止六個月之綜合中期財務資料及截至2020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*	4/4
范駿華先生	4/4
李秀恒博士(於2019年5月8日獲委任)	2/3

* 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	2,040
非審核服務	580
	<hr/> 2,620 <hr/>

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

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通

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

(i) 股東大會

董事會將股東週年大會視為與本公司股東會面之主要渠道。除兩名現任董事因其他事務而缺席本公司2019年股東週年大會(「2019年股東週年大會」)外，所有其他董事均有出席2019年股東週年大會，以回答股東之提問。

每位現任董事出席2019年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	執行董事	有
黎慶超先生	非執行董事	有
石禮謙先生	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	無
吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)	獨立非執行董事	有

本公司亦於2020年6月23日舉行股東特別大會(「2020年股東特別大會」)，以批准本集團之一項交易。全體董事均有出席2020年股東特別大會。由於新型冠狀病毒(Covid-19)疫情關係，五名董事透過電話參與2020年股東特別大會。

(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。

企業管治報告書(續)

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)

(ii) 向董事會之查詢

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

董事會將即時回應股東之正式查詢。

(iii) 於股東大會上提呈動議

(a) 股東可循下列程序於股東大會上提呈有關董事選舉之動議：

- 根據本公司之公司細則第 88 條，一名或多名持有或合共持有本公司面值不少於 5% 之任何類別已發行股份之股東(並非擬選任之人士)可提名任何人士於本公司任何股東大會上膺選董事，方法為向本公司秘書發出書面通知：
 - 表明擬提名某位人士膺選；及
 - 經由被提名人士簽署，表明其願意膺選。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(iii) 於股東大會上提呈動議(續)

(a) (續)

- 任何提名膺選董事之通知均須載明上市規則第 13.51(2) 條或本公司所須依從任何其他適用之法律、規則及規例不時規定(倘若被提名人士當選董事)披露有關該位人士之資料。目前，須載明之資料如下：
 - 全名及年齡；
 - 在本公司及本集團其他成員公司擔任之職位(如有)；
 - 經驗，包括(i)過去三年在上市公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)擔任之其他董事職位，及(ii)其他主要任命及專業資格；
 - 服務本公司之年期或建議服務年期；
 - 與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東之關係；
 - 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。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(iii) 於股東大會上提呈動議(續)

(b) (續)

- 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

企業管治常規報告(續)

(H) 本公司組織章程文件之修訂

於截至2020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2020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，2020年6月24日

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。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最具關聯性。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2020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。

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(「聯交所」)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。

本環境、社會及管治報告書採用《環境、社會及管治報告指引》中所載以下四個匯報原則編製：

重要性	高層管理人員審視環境、社會及管治議題的重要性，以識別對本集團經營業務及持份者視為重要之環境、社會及管治事宜。
量化	收集及定期監察各項量化指標，以檢視本集團各項環境、社會及管治舉措之進度及評估其效能。
平衡	強調環境、社會及管治成果之餘，亦關注有改善空間的地方，以客觀角度了解本集團的環境、社會及管治表現。
一致性	採用統一的報告方法，令本集團的環境、社會及管治表現亦能隨著時間推移作出有意義的比較。數據編製與數據範圍的任何變動均會予以披露。

可持續發展方針

我們在提供高質量的產品及服務之餘，亦竭力為主要持份者創造長遠價值，與他們保持密切溝通，並採用可持續發展及負責任之方式經營業務。我們相信可持續發展是本集團發展及增長策略的關鍵因素之一，同時亦致力在業務營運中制定各項可為持份者帶來價值及正面影響的相關舉措。我們透過執行環境、社會及管治的各項管理系統及措施，將可持續發展的各項考慮融入至業務成長及發展過程中。

環境、社會及管治報告書(續)

可持續發展方針(續)

本集團明白，穩健的管治架構對本集團旗下各項經營業務之高效管理而言甚為重要，亦有助確保遵守適用的法律及法規。為此，本集團採納由上而下之方針，動員本集團各級人員共同參與，以實現其可持續發展願景。董事會(「董事會」)負責監督本集團之業務及策略，評估其中的環境、社會及管治相關風險，以確保各項重大事宜均按其優先級別得到處理。日常業務運作由相應經營場地及部門按本集團所制定之政策及管理方針進行管理。高層管理人員檢討及監察本集團的環境、社會及管治之持續表現並向董事會報告，以確保有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統已妥為設立。

持份者參與

本集團致力為持份者創造長遠價值，故保持與持份者溝通對於了解持份者之期望及意見回應有舉足輕重的作用，同時亦有助識別持續改善的機會。為與持份者維持有效溝通，將其回應意見納入本集團決策程序，我們會透過適當的溝通渠道定期舉辦不同持份者群組的參與活動。

持份者群組	參與方式
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 電郵• 內部備忘錄• 會議• 調查
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none">• 定期公告• 股東週年大會
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 服務熱線• 電郵• 會議
供應商/承包商	<ul style="list-style-type: none">• 電郵• 現場溝通• 會議• 調查
業界聯會	<ul style="list-style-type: none">• 電郵• 會議
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 新聞稿• 股東週年大會• 電郵

可持續發展方針(續)

環境、社會及管治的重大議題

為有效應對各項環境、社會及管治事宜及確定適當的管理方式，本集團透過持份者的持續參與程序，識別及分析各項對持份者及經營業務最重要之環境、社會及管治議題。高層管理人員已於報告年度內檢討及批准環境、社會及管治的重大議題清單，確保其對本集團之關聯性及重要性。相關重大議題清單概述如下，並分為環境及社會兩節於本報告中詳述。儘管如此，本集團仍一直在採取措施不斷完善收集資源消耗數據的程序，以便能夠提供更全面了解本集團的環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治的重大議題

與本集團的關聯性

環境

廢氣及溫室氣體排放

物業樓宇耗用城市大量電力。本集團作為一家負責任的企業，明白其在確保旗下物業節能方面所能發揮的作用。

社會

僱傭及勞工常規

採納公平合法的勞工常規，是吸引及挽留優秀人才、保障僱員權利及利益的關鍵所在。

健康與安全

員工的職業健康與安全對本集團業務營運有顯著重要性，尤其對物業發展項目。

發展及培訓

培訓及發展可提高僱員的技能及知識，顯著有助於本集團業務的發展及成功。

供應鏈管理

本集團多元化業務經營需要承包商與各類供應商的通力協作。嚴格的供應鏈管理對維持整個供應鏈的產品及服務質量至關重要。

產品責任

提供優質產品及服務，對本集團優先實現客戶健康與安全、客戶滿意度及高效營運至關重要。

反貪污

部份持份者認為物業投資及發展業務可能容易滋生貪腐。我們將遵守相關反貪污法律以應對相關風險視為業務營運的重要一環。

環境、社會及管治報告書(續)

環境

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。

本集團恪守香港及中華人民共和國(「中國」)所有相關環保法律及法規，包括《廢物處置條例》(香港法例第三五四章)、《空氣污染管制條例》(香港法例第三一一章)、《水污染管制條例》(香港法例第三五八章)、《噪音管制條例》(香港法例第四零零章)，以及在中國規管物業發展及施工階段廢氣、水土污染管理的《中華人民共和國環境保護法》。於本報告年度，本集團並無知悉有任何不遵守環保法律及法規的情況。

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。

環境(續)

排放(續)

廢氣及溫室氣體排放(續)

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。

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。

環境、社會及管治報告書(續)

環境(續)

排放(續)

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。

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。我們恪守所有適用勞工法律及法規，包括《僱傭條例》(香港法例第五十七章)及香港的反對歧視的法例、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》。

截至2020年3月31日，本集團在報告範圍內共聘有112名僱員，包括香港24名、中國74名及其他地區14名。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。

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：

- 可享有帶薪婚假及法律規定之外的帶薪假，如恩恤假等；
- 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；
- 視乎個人情況，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，包括生日假及在本集團旗下酒店住宿折扣。

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、雙糧、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、端午節、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。
- 員工引薦計劃：本集團使用多種招聘渠道以吸引並挽留人才。通過開展一項員工引薦計劃，鼓勵僱員向本集團引薦人才，以維護其文化，並將對成功的案例提供員工引薦獎勵。

此外，本集團強調建立僱員歸屬感，努力豐富其工作及個人生活。本集團定期籌辦電影晚會、瑜伽課程及麵包醬製作課程等各種活動，讓僱員消遣、放鬆及推動團隊之建立及聯繫。本集團根據相關法律及法規辭退僱員並給予補償，包括《僱員補償條例》(香港法例第二八二章)及《最低工資條例》(香港法例第六零八章)，以及《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》。

環境、社會及管治報告書(續)

社會(續)

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。我們恪守所有適用的法律及法規，包括《職業安全及健康條例》(香港法例第五零九章)、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國安全生產法》及《中華人民共和國職業病防治法》。

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；
- 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；
- 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；及
- 不斷改進企業政策、流程、方案及工作績效。

新型冠狀病毒(Covid-19)疫情期間，本集團已實施額外措施以保障僱員的健康與安全，相關措施包括：

- 執行在家辦公及靈活工作時間；
- 購置多台空氣淨化器以改善工作場所空氣質素；
- 增加招聘清潔人員；及
- 提供免費的防疫用品，包括免費外科口罩及酒精洗手液。

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，並恪守適用的法律及法規。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)

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。

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。

由於新型冠狀病毒疫情，我們已於旗下物業實施一系列措施，以保障於香港和中國之僱員及客戶的健康與安全。有關措施包括：

- 在大廈/辦公室/物業場所入口進行體溫測量；
- 在大廈/辦公室/物業場所入口提供酒精洗手液；
- 對大廈/辦公室/物業場所內的空間進行定期清潔和消毒；及
- 要求大廈使用者和訪客在本集團的大廈/辦公室/物業場所必須佩戴口罩及進行個人手部衛生。

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。為確保遵守《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第六二一章)及《中華人民共和國消費者權益保護法》，產品須審慎標示及宣傳以保障客戶利益。

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。

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，包括《防止賄賂條例》(香港法例第二百零一章)、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《中華人民共和國刑法》。認識到反貪污的重要性，我們執行載有嚴格的標準及政策的「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公司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，並定期直接上報董事會。

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2,004,000港元，以贊助為有需要的人提供支持的組織及機構。

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」，並以此作為集團活動，幫助募集資金，支持有需要的人。

績效數據概要

環境績效 ¹	單位	2020年	2019年 ²
廢氣排放量³			
氮氧化物排放量	千克	40.77	70.90
硫氧化物排放量	千克	0.33	0.58
顆粒物排放量	千克	2.14	3.76
溫室氣體排放量⁴			
直接溫室氣體排放量(範圍1)	公噸二氧化碳當量	97	106
間接溫室氣體排放量(範圍2)	公噸二氧化碳當量	115	111
溫室氣體總排放量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	212	217
總樓面面積每平方米溫室氣體總排放量	千克二氧化碳當量/平方米	6.89	7.04
能源耗量			
已購電力	千瓦時	184,664	174,011
汽車的無鉛汽油耗量 ⁵	千瓦時	207,267	364,152
能源總耗量	千瓦時	391,931	538,163
總樓面面積每平方米能源總耗量	千瓦時/平方米	12.75	17.44
資源耗量			
總耗紙量	千克	680	851
總耗水量	立方米	9,346	11,589
總樓面面積每平方米總耗水量	立方米/平方米	0.30	0.38

¹ 報告範圍涵蓋位於中國廈門、番禺、鞍山、長沙、東莞、北京及成都的寫字樓及員工宿舍其與環境相關的活動。

² 2019年數據已根據2020年的報告範圍及所採用的計算方法作出調整。

³ 指參考聯交所發佈的《如何編製環境、社會及管治報告 – 附錄二：環境關鍵績效指標報告指引》計算得出的汽車廢氣排放量。

⁴ 直接溫室氣體排放量(範圍1)指汽車燃燒無鉛汽油所產生的排放量及使用製冷劑所產生的氫氟碳化物排放量。間接溫室氣體排放量(範圍2)指已購電力產生的排放量。範圍1溫室氣體排放量的計算方法及排放因子乃參考《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》，而範圍2溫室氣體排放量的計算方法及排放因子乃參考《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》。

⁵ 無鉛汽油的轉換率為：33.47兆焦耳/公升。

環境、社會及管治報告書(續)

績效數據概要(續)

社會績效	單位	2020年	2019年
僱員概況(截至2020年/2019年3月31日)			
僱員總數	人數	112	123
<i>按僱傭類型劃分的僱員總數</i>			
高級管理層	人數	10	8
中級管理層	人數	30	35
一般員工	人數	72	80
<i>按性別劃分的僱員總數</i>			
男性	人數	73	76
女性	人數	39	47
<i>按年齡組別劃分的僱員總數</i>			
30歲或以下	人數	10	15
31歲－50歲	人數	77	78
51歲以上	人數	25	30
<i>按地區劃分的僱員總數</i>			
香港	人數	24	24
中國	人數	74	83
其他地區	人數	14	16
職業健康與安全			
因工作關係而死亡的總人數	人數	0	0
工傷個案	宗數	0	0
因工傷損失工作日數	天數	0	0
發展及培訓			
<i>平均受訓時數</i>			
總受訓時數	小時	78	67
平均受訓時數	小時	1	1
<i>按性別劃分的每名僱員平均受訓時數</i>			
男性	小時	1	1.5
女性	小時	1	0.5
<i>按僱員類別劃分的每名僱員平均受訓時數</i>			
高級管理層	小時	1	2
中級管理層	小時	2	1
一般員工	小時	0.5	1
社區投資			
現金捐款總額	港元	2,004,000	2,829,000

聯交所《環境、社會及管治報告指引》的指標

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標

參考章節/備註

A. 環境

層面A1：排放物

一般披露		環境
		排放
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	績效數據概要
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	績效數據概要
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	於本報告年度，報告範圍內業務並無產生大量有害廢棄物。
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	於本報告年度，報告範圍內業務只產生極少量無害廢棄物。
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	排放
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	排放

層面A2：資源使用

一般披露		環境
		資源利用
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。	績效數據概要
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度。	績效數據概要
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	資源利用
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	無披露。業務營運中並無遇到水資源問題，故不屬本集團重大議題。
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	無披露。報告範圍內業務並無製成品使用的包裝材料。

層面A3：環境及天然資源

一般披露		無披露。報告範圍內業務，尤其是物業發展業務，對天然生態系統並無重大影響。
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	

環境、社會及管治報告書(續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》的指標(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	參考章節/備註
B. 社會	
僱傭及勞工常規	
<i>層面 B1：僱傭</i>	
一般披露	僱傭及勞工常規
關鍵績效指標 B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	績效數據概要
關鍵績效指標 B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	無披露。
<i>層面 B2：健康與安全</i>	
一般披露	健康與安全
關鍵績效指標 B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率。	績效數據概要
關鍵績效指標 B2.2 因工傷損失工作日數。	績效數據概要
關鍵績效指標 B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全
<i>層面 B3：發展及培訓</i>	
一般披露	發展及培訓
關鍵績效指標 B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	本報告年度並無收集按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比數據進行計算。
關鍵績效指標 B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	績效數據概要
<i>層面 B4：勞工準則</i>	
一般披露	僱傭及勞工常規、勞工準則
關鍵績效指標 B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	僱傭及勞工常規、勞工準則
關鍵績效指標 B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	僱傭及勞工常規、勞工準則

聯交所《環境、社會及管治報告指引》的指標(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	參考章節/備註
B. 社會(續)	
營運慣例	
層面 B5：供應鏈管理	
一般披露	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1 按地區劃分的供應商數目。	報告範圍內業務的所有供應商均位於香港及中國。
關鍵績效指標 B5.2 描述有關聘用供應商的慣例、向其執行有關慣例的供應商數目，以及有關慣例的執行及監察方法。	供應鏈管理
層面 B6：產品責任	
一般披露	產品責任
關鍵績效指標 B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本指標不適用於報告範圍內業務。報告業務分部並不生產實物貨品。
關鍵績效指標 B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	本報告年度並無接獲任何關於產品及服務的重大投訴。
關鍵績效指標 B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	對本集團的物業發展業務而言，知識產權並不被視為重大議題。
關鍵績效指標 B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任
關鍵績效指標 B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	產品責任
層面 B7：反貪污	
一般披露	反貪污
關鍵績效指標 B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	本報告年度並無對本集團提訴關於貪污行為的案件。
關鍵績效指標 B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污

環境、社會及管治報告書(續)

聯交所《環境、社會及管治報告指引》的指標(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	參考章節/備註
B. 社會(續)	
社區	
層面 B8：社區投資	
一般披露	社區投資
關鍵績效指標 B8.1 專注貢獻範疇。	社區投資
關鍵績效指標 B8.2 在專注範疇所動用資源。	績效數據概要

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，2020年6月24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2020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2020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頁之主席報告書。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/虧損、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頁之主席報告書和第200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66至84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42。

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106頁之綜合收益表內。

因應目前欠缺明朗的營商環境而需要保持穩健之現金狀況,董事會議決不建議派付截至2020年3月31日止年度之末期股息(2019年:每股港幣2.0仙)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(2019年:每股港幣1.5仙)。

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2,004,000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41(a)。本公司於2020年3月31日之可供分派儲備總額約為1,569,815,000港元。

董事會報告書(續)

主要物業資料

本集團於2020年3月31日所持有主要物業之資料詳載於第198至199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200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

黎慶超先生

石禮謙先生

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)

朱幼麟先生(於2020年6月8日辭任)

根據本公司之公司細則第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，彭振傑先生、黎慶超先生、石禮謙先生及李秀恒博士將於即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上從董事會告退，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2020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2020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，於截至2020年3月31日止年度，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。於2020年5月5日，李美心小姐亦獲委任為莊士機構之董事。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。

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2020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
莊紹綏先生	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。莊紹綏先生透過 Evergain (莊紹綏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。於 2020 年 5 月 5 日，李美心小姐亦獲委任為莊士機構之董事。

附註 2：該等權益透過其配偶莊紹綏先生之權益而產生。

除上述者外，於 2020 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27%及57%。

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10%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。

結算日後之事項

於2020年4月30日，本集團之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約94,200,000英鎊(相等於約909,200,000港元)(可予調整)出售持有英國投資物業之物業持有公司。訂金約9,400,000英鎊(相等於約90,900,000港元)已由買方以現金支付，並由本集團律師(作為權益持有人)持有。該項交易已於2020年6月23日舉行之本公司股東特別大會上獲其股東批准，而該項交易預期將於2020年8月底前後完成。

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

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) 李美心小姐於2020年5月5日獲委任為莊士機構之執行董事。
- (b) 石禮謙先生於2020年6月2日退任合興集團控股有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。
- (c) 范駿華先生辭任莊皇集團公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事，自2020年1月1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。

- (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。

董事會報告書(續)

持續關連交易(續)

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2020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，2020年6月24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106至197頁的綜合財務報告，包括：

- 於2020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2020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2020年3月31日，貴集團之附屬公司所持投資物業按2,608,000,000港元之公平值列賬，而貴集團於一間合營企業之權益中按比例應佔投資物業之公平值為291,000,000港元。於截至2020年3月31日止年度之綜合收益表中，附屬公司所持投資物業之公平值變動淨額為虧損26,000,000港元，而一間合營企業所持投資物業之公平值並無變動。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。

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租期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。

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2020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有據可依。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

待發展/發展中物業及待售物業的可收回性

請參閱綜合財務報告附註4(c)、18及24

貴集團於2020年3月31日分別擁有137,000,000港元的待發展/發展中物業及2,162,000,000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。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

就管理層對待發展/發展中物業及待售物業的可收回性的評估，相關的程序包括：

- 測試物業建築週期中的關鍵內部控制，尤其集中於(但不僅限於)對成本預算及其定期檢查、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條件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所使用的關鍵假設是有據可依。

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2020年3月31日擁有276,000,000港元及724,000,000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2020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(如條件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/最近期估值或條件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。

我們發現，管理層對墓園資產的可收回性的評估所使用的關鍵假設是有據可依。

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。

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，2020年6月24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2020年3月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	5	177,523	199,816
銷售成本		(44,384)	(60,481)
毛利		133,139	139,335
其他收入及(虧損)/收益淨額	7	(51,058)	4,743
銷售及推廣支出		(27,212)	(37,520)
行政費用及其他經營支出		(125,084)	(163,574)
投資物業之公平值變動	16	(25,793)	363,780
經營(虧損)/溢利	8	(96,008)	306,764
融資費用	10	(73,957)	(54,279)
攤佔聯營公司業績	20	(1,139)	(1,999)
攤佔一間合營企業業績	21	11,049	24,019
除稅前(虧損)/溢利		(160,055)	274,505
稅項	12	(29,840)	(106,993)
本年度(虧損)/溢利		(189,895)	167,512
應佔：			
權益持有人		(192,355)	167,842
非控制性權益		2,460	(330)
		(189,895)	167,512
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	14	(8.19)	7.15

第112至197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2020年3月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度(虧損)/溢利	(189,895)	167,512
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(227,194)	(191,474)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(15,538)	(10,043)
日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	(242,732)	(201,517)
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	(4,178)	(40,244)
本年度其他全面虧損總額	(246,910)	(241,761)
本年度全面虧損總額	(436,805)	(74,249)
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(436,242)	(66,901)
非控制性權益	(563)	(7,348)
	(436,805)	(74,249)

第112至197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

2020年3月31日結算

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	59,430	44,681
投資物業	16	2,608,396	2,733,601
使用權資產	17(a)	1,865	–
土地使用權	17(a)	–	1,721
待發展/發展中物業	18	137,253	146,494
墓園資產	19	276,396	299,418
聯營公司	20	3,908	15,723
合營企業	21	340,911	366,587
公平值反映於其他全面收益之金融資產	22	128,730	131,570
貸款及應收賬款以及其他訂金	23	207,895	207,690
遞延稅項資產	34	1,554	–
		3,766,338	3,947,485
流動資產			
待售物業	24	2,162,230	1,287,349
墓園資產	19	723,987	782,306
存貨	25	49,795	51,865
應收賬款及預付款項	26	147,120	83,318
公平值反映於損益之金融資產	27	757,675	679,694
現金及銀行結存	28	703,794	919,502
		4,544,601	3,804,034
流動負債			
應付賬款及應計費用	29	229,448	210,625
已收取售樓訂金	30	1,552,356	343,153
短期銀行借款	33	80,351	216,955
長期銀行借款之即期部份	33	514,352	878,203
應付稅項		223,657	219,656
		2,600,164	1,868,592
流動資產淨值		1,944,437	1,935,442
總資產減流動負債		5,710,775	5,882,927

綜合資產負債表(續)

2020年3月31日結算

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
權益			
股本	31	117,442	117,442
儲備	32	3,652,212	4,135,431
股東資金		3,769,654	4,252,873
非控制性權益		107,319	114,090
權益總額		3,876,973	4,366,963
非流動負債			
長期銀行借款	33	1,306,272	986,178
遞延稅項負債	34	445,746	468,181
與非控制性權益之貸款及應付款項	35	47,472	24,879
其他非流動負債		34,312	36,726
		1,833,802	1,515,964
		5,710,775	5,882,927

莊家彬
董事

李美心
董事

第112至197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2020年3月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動所得現金	38(a)	137,652	147,119
已付利息		(85,252)	(69,488)
已付稅項		(5,781)	(50,787)
經營活動所得現金淨額		46,619	26,844
投資活動所得現金			
已收利息收入		10,755	6,234
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		3,647	4,924
購入物業、廠房及設備		(3,014)	(13,542)
投資物業增加		(102,130)	(38,070)
購入公平值反映於其他全面收益之金融資產		(2,111)	–
收購附屬公司，扣除已購入現金及銀行結存		(9,892)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		133	3
出售投資物業所得款項		22,002	–
向一間聯營公司提供貸款增加		(46)	(128)
於一間合營企業之投資增加及應收一間合營企業款項減少，淨額		17,949	–
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少		–	1,943
投資活動使用現金淨額		(62,707)	(38,636)
融資活動所得現金			
新借銀行借款	38(b)	780,469	1,262,191
償還銀行借款	38(b)	(920,341)	(760,105)
已付股東股息		(46,977)	(82,210)
與非控制性權益之貸款及應付款項變動，淨額	38(b)	5,093	3,779
租賃付款	38(b)	(3,574)	–
融資活動(使用)/所得現金淨額		(185,330)	423,655
現金及現金等值(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等值		919,000	520,803
現金及現金等值之匯兌差額		(14,290)	(13,666)
年終現金及現金等值	38(c)	703,292	919,000

第112至197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2020年3月31日止年度

	本公司權益持有人應佔				非控制性	
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	總額 千港元
於2018年4月1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
本年度(虧損)/溢利	-	-	(192,355)	(192,355)	2,460	(189,895)
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(226,502)	-	(226,502)	(692)	(227,194)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	(13,207)	-	(13,207)	(2,331)	(15,538)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	(4,178)	-	(4,178)	-	(4,178)
本年度全面虧損總額	-	(243,887)	(192,355)	(436,242)	(563)	(436,805)
與擁有人之交易：						
已付2019年末期股息	-	-	(46,977)	(46,977)	-	(46,977)
收購附屬公司(附註20)	-	-	-	-	(6,208)	(6,208)
於2020年3月31日	117,442	2,101,220	1,550,992	3,769,654	107,319	3,876,973

第112至197頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合財務報告附註

截至2020年3月31日止年度

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2020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。

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2020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2019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：

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利—計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之投資
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
香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23條	所得稅處理之不確定性

採納香港財務報告準則第16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無出現任何重大變動。

(ii) 尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2020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及準則修訂：

香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大之定義(自2020年1月1日起生效)
香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第7號及香港財務報告準則 第9號(修訂本)	對沖會計(自2020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(修訂本)	新型冠狀病毒相關之租金減免 (自2020年6月1日起生效)
香港財務報告準則第17號	保險合約(自2021年1月1日起生效)
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)

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

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及準則修訂(續)

本集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納。本集團已開始初步評估採納上述新訂準則及準則修訂可能產生的影響，並預期有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦不會出現任何重大變動。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

(iii) 會計政策變動

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其中承租人會計處理中的經營及融資租賃之間的區分已被刪除，並由承租人須就所有租賃於資產負債表中確認使用權資產及相應負債之模式取代。該準則對出租人的會計處理並無重大改變。

本集團自2019年4月1日起採納香港財務報告準則第16號，但按該準則的特定過渡條文所允許，並無就過往年度重列比較數字。因此，新租賃規則引起的重新分類及調整，於2019年4月1日的期初綜合資產負債表中確認，並概述如下：

	於2019年4月1日		
	如過往呈列 千港元	採納之影響 千港元	經重列 千港元
使用權資產	-	5,566	5,566
土地使用權	1,721	(1,721)	-
其他非流動負債	36,726	326	37,052
應付賬款及應計費用	210,625	3,519	214,144

自2019年4月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動(續)

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款的現值計量，及使用承租人於2019年4月1日的新增借款利率貼現，並已計入「其他非流動負債」及「應付賬款及應計費用」。

租賃付款包括固定付款減任何應收租賃優惠。每筆租賃付款均在負債與融資費用之間分攤。融資費用於租期內計入綜合收益表，以使各期負債餘下結餘產生的利率保持一致。

因此，於2019年3月31日披露的經營租賃承擔責任總額為4,460,000港元，經調整貼現和剔除短期租賃及低價值資產租賃的影響後，相當於租賃負債3,845,000港元，並於2019年4月1日確認。該金額分別為即期部份3,519,000港元及非即期部份326,000港元。

相關使用權資產採用租賃負債的初步計量金額按現值計算，並按2019年3月31日在綜合資產負債表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。此外，土地使用權已重新分類至使用權資產。連同該重新分類，於2019年4月1日在綜合資產負債表內確認的使用權資產為5,566,000港元。使用權資產在資產可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。

短期租賃及低價值資產租賃的相關付款以直線法在綜合收益表中確認為租賃開支。

租賃負債的現金償還款項根據香港財務報告準則第16號在綜合現金流量表內由經營活動重新分類至融資活動。於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團按該準則允許採用的實務簡易處理方法，將截至2019年4月1日剩餘租期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理。

採納此新訂會計準則對本集團的損益並無造成重大影響。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

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，並包括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。附屬公司所匯報之數額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策一致。

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。收購相關之成本於產生時支銷。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，其日後之結付將於權益內處理。

轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益及在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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

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。

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%表決權之實體。

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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

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。

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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

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。

於2019年3月31日止前，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以投資物業分類及列賬。經營租賃以融資租賃之相同方式列賬。

2. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

自2019年4月1日起，符合投資物業定義之所有租賃均列為投資物業並按公平值計量。

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。

透過租賃獲得的投資物業初步按就於開始日期或之前支付的任何租賃款項(扣除任何已收租賃優惠)作出調整的租賃負債金額及本集團產生的任何初步直接成本計算。

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

綜合財務報告附註(續)

截至2020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使用權資產的租賃負債;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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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。當投資物業的賬面值主要透過出售交易收回且出售被視為極可能進行時，則投資物業重新分類為所持待售之出售組合的資產。

(j) 土地使用權

於2019年3月31日止前，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，土地使用權之攤銷在有關資產下作資本化。在所有其他情況下，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。有關自2019年4月1日起應用的土地使用權會計政策，請參閱附註2(y)。

(k) 墓園資產

墓園資產之成本值包括使用權資產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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(l) 待發展/發展中物業

待發展/發展中物業按成本值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使用權資產、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使用權資產、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。

(n) 金融資產

(i) 分類

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產(續)

(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。

(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綜合收益表。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/虧損淨額呈列。減值虧損(如屬重大)，則在綜合收益表內呈列為獨立項目。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具(續)

- 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/虧損淨額確認。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/虧損淨額。匯兌損益於其他收入及收益/虧損淨額呈列。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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(o) 金融資產減值

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。

(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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(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。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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。

(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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(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。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(x) 即期及遞延稅項(續)

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。

(y) 租賃

如上文附註2(a)(iii)所述，本集團已變更本集團作為承租人的租賃會計政策。新政策及有關變更的影響分別載於下文及附註2(a)(iii)。

於2019年3月31日止前，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按租賃年期採用直線法在綜合收益表內扣除。當資產由本集團根據經營租賃租出時，有關資產根據資產的性質列入綜合資產負債表。經營租賃的租賃收入於租期內按直線法確認。

自2019年4月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產及負債初步按現值計算。租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)的淨現值減任何應收租賃優惠。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(y) 租賃(續)

租賃付款使用承租人的新增借款利率貼現。

租賃付款在本金與融資費用之間分攤。融資費用於租期內計入綜合收益表，以使各期負債餘下結餘產生的利率保持一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；及
- 於開始日前或之前支付的任何租賃款項減任何已收租賃優惠。

使用權資產一般在資產可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。

根據本集團的會計政策，倘使用權資產符合投資物業的定義，則於投資物業呈列，並初步按成本計量，其後按公平值計量。

本集團亦擁有用於其業務運營的土地使用權權益。本集團已提前作出一次性付款，以向該等土地的前登記業主或土地所在司法權區的政府收購有關土地權益。根據土地租賃的條款，毋須作出持續付款，惟並非重大的續租費用或按相關政府機構設定的應課差餉租值支付的款項除外。該等款項按成本列賬並於租期(倘租賃可由本集團續期且無產生重大費用，則包括續期)內攤銷。

與短期租賃相關的付款以直線法於綜合收益表確認為開支。短期租賃為租期十二個月或以下的租賃。

租賃負債列為非流動負債，惟於報告期末後十二個月內支付的款項除外。

2. 主要會計政策概要(續)

(y) 租賃(續)

本集團作為出租人之經營租賃的租金收入於租期內按直線法確認為收入(附註2(z))。於獲取經營租賃時產生的初步直接費用計入相關資產之賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。各租賃資產根據其性質列入綜合資產負債表。本集團無需因採納新訂租賃準則而對作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

(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2020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) 墓園資產銷售收入於資產控制權轉移至客戶時(即在客戶取得相關墓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) 證券投資及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。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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。該等花紅須自結算日起十二個月內支付。

(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。

(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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(ad) 外幣換算(續)

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。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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。

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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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、應收一間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、其他應收賬款及應收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(2019年：無，亦包括應收一間聯營公司款項)，無須確認撥備(2019年：無)。

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2020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563,000,000港元(2019年：787,000,000港元)、136,000,000港元(2019年：131,000,000港元)及5,000,000港元(2019年：2,000,000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、應收一間聯營公司及一間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2020年3月31日，備用銀行信貸總額約241,000,000港元(2019年：464,000,000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2020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	第二年內	第三至 第五年內	第五年後	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2020年					
應付賬款及應計費用 (不包括租賃負債)	229,119	–	–	–	229,119
租賃負債	329	6	–	–	335
銀行借款	657,724	770,644	602,431	–	2,030,799
與非控制性權益之貸款及 應付款項	–	–	–	47,472	47,472
其他非流動負債 (不包括租賃負債)	–	–	–	34,306	34,306
	887,172	770,650	602,431	81,778	2,342,031
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	2,531,001

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2020年3月31日，就現金流量利率風險而言，若利率上升/下降0.5% (2019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4,346,000港元(2019年：3,708,000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。

(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。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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020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(續)

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%(2019年:5%)之影響:

	對除稅前業績 之影響		對投資重估儲備 之影響	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
市價之5%變動	34,347	31,003	5,882	5,995

(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2020年3月31日之淨負債與資本比率為11.7%(2019年:11.3%)。

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2020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2020年及2019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
2020年			
資產			
公平值反映於其他全面收益之金融資產			
– 上市證券	117,648	–	117,648
– 非上市投資	–	11,082	11,082
	117,648	11,082	128,730
公平值反映於損益之金融資產			
– 上市債券	686,949	–	686,949
– 非上市投資	–	70,726	70,726
	686,949	70,726	757,675
資產總值	804,597	81,808	886,405
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	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

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(上市證券)及公平值反映於損益之金融資產(上市債券)的投資。

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

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。

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(如市場法及貼現現金流量分析)用以釐定其餘金融工具之公平值

於截至2020年及2019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2020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2020年及2019年3月31日止年度之變動。

	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
於2018年4月1日	–	–
採納香港財務報告準則第9號時重新分類	12,385	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)
於2019年3月31日	11,674	59,632
增加	–	15,285
在其他全面收益內確認之公平值變動	181	–
在綜合收益表內確認之公平值變動	–	(303)
匯率變動	(773)	(3,888)
於2020年3月31日	11,082	70,726

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。

此外，於作出判斷確定落成投資物業是否合資格以所持待售之出售組合的資產列賬時，本集團已考慮該出售交易是否極有可能進行(即出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售)。

本集團乃獨立考慮個別物業以作出判斷。

(c) 待發展/發展中物業、待售物業及墓園資產的可收回性

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

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

4. 重大會計估計及判斷(續)

(c) 待發展/發展中物業、待售物業及基園資產的可收回性(續)

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。

(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，惟在日常事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。

5. 收入

本年內確認之收入如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銷售物業	42,429	71,469
租金收入及管理費	66,187	71,087
銷售基園資產	21,252	14,383
銷售貨品及商品	2,170	–
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	45,485	42,877
	177,523	199,816

6. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要營運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2020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	基金 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	2020年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：						
— 於某一時點確認	42,429	21,252	2,170	—	—	65,851
源自其他來源之收入	66,187	—	—	45,485	—	111,672
收入	108,616	21,252	2,170	45,485	—	177,523
其他收入及收益/(虧損)						
淨額	1,729	65	—	(68,165)	15,313	(51,058)
經營(虧損)/溢利	(5,650)	3,513	21	(23,216)	(70,676)	(96,008)
融資費用	(72,068)	—	—	(1,889)	—	(73,957)
攤佔聯營公司業績	—	—	—	—	(1,139)	(1,139)
攤佔一間合營企業業績	11,049	—	—	—	—	11,049
除稅前(虧損)/溢利	(66,669)	3,513	21	(25,105)	(71,815)	(160,055)
稅項(支出)/抵免	(30,825)	1,406	—	(421)	—	(29,840)
本年度(虧損)/溢利	(97,494)	4,919	21	(25,526)	(71,815)	(189,895)
分部資產	5,533,103	1,043,104	50,252	758,206	581,455	7,966,120
聯營公司	—	—	—	—	3,908	3,908
合營企業	340,911	—	—	—	—	340,911
資產總值	5,874,014	1,043,104	50,252	758,206	585,363	8,310,939
負債總額	4,074,058	255,096	10	81,020	23,782	4,433,966
以下為其他分部項目：						
資本支出	1,022,404	1,666	—	—	35,965	1,060,035
物業、廠房及設備折舊	9,895	656	105	—	11,118	21,774
使用權資產折舊	3,465	87	—	—	—	3,552
業務應收賬款減值撥備	462	—	—	—	—	462
投資物業之公平值虧損	25,793	—	—	—	—	25,793
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	—	—	—	—	2,813

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	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	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	6,944	155	120	(12,904)	10,428	4,743
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
物業、廠房及設備折舊	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
投資物業之公平值收益	363,780	—	—	—	—	363,780

綜合財務報告附註(續)

截至2020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	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	48,951	42,877	916,971	223,926
中國	72,201	95,767	142,343	65,346
英國	38,135	42,710	–	–
馬來西亞	18,236	18,462	721	1,328
	177,523	199,816	1,060,035	290,600

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	51,446	46,820	3,253,552	2,428,642
中國	2,116,939	2,155,425	3,748,515	3,868,095
英國	926,400	1,063,920	935,983	1,075,077
馬來西亞	333,374	342,060	339,151	345,173
其他國家	–	–	33,738	34,532
	3,428,159	3,608,225	8,310,939	7,751,519

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、貸款及應收賬款以及其他訂金，和遞延稅項資產以外之非流動資產。

7. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行存款之利息收入	10,984	6,449
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	3,647	4,924
公平值反映於損益之金融資產之已變現虧損淨額	(487)	(2,980)
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損淨額	(68,576)	(10,488)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益(附註24(d))	–	6,349
已沒收售樓訂金	1,751	–
出售投資物業之虧損淨額	(2,127)	–
出售物業、廠房及設備之收益淨額	78	3
匯兌收益/(虧損)淨額	139	(477)
其他	3,533	963
	(51,058)	4,743

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

8. 經營(虧損)/溢利

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營(虧損)/溢利已計入：		
物業租金收入毛額	66,021	70,129
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	–
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
核數師酬金		
審核及審核相關服務	2,248	2,408
非審核服務	580	780
已售物業成本	22,717	43,686
已售基園資產成本	8,466	6,169
已售存貨成本	2,070	–
物業、廠房及設備折舊	21,774	15,509
使用權資產折舊	3,552	–
短期租賃開支	3,118	–
土地及樓宇經營租賃租金	–	5,060
物業支出	11,126	11,601
業務應收賬款減值撥備	462	–
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	50,342	51,669
退休福利成本(附註9)	2,497	3,154

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，所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

	2020年 千港元	2019年 千港元
利息支出		
銀行借款	84,752	68,430
租賃負債	71	-
	84,823	68,430
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	-	(2,604)
發展中物業	(10,866)	(11,547)
	(10,866)	(14,151)
	73,957	54,279

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年3.30% (2019年：介乎3.63%至8.08%)。

綜合財務報告附註(續)

截至2020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 千港元	薪酬 千港元	其他福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	
2020年					
莊家彬先生 ^{1,2}	39	2,730	90	18	2,877
李美心小姐	30	2,022	552	178	2,782
莊家豐先生 ³	30	—	—	—	30
彭振傑先生	30	2,145	439	148	2,762
莊家淦先生	30	1,950	495	18	2,493
羅博文先生	30	1,588	440	15	2,073
黎慶超先生 ⁵	120	—	—	—	120
石禮謙先生 ^{1,4}	392	—	—	—	392
朱幼麟先生 ^{4,8}	120	—	—	—	120
范駿華先生 ⁴	120	—	—	—	120
李秀恒博士 ⁴	120	—	—	—	120
吳傑莊博士 ^{4,7}	110	—	—	—	110
	1,171	10,435	2,016	377	13,999
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 ⁶	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 ^{4,7}	—	—	—	—	—
	933	8,136	1,340	363	10,772

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2019年3月7日獲委任
- 7 於2019年5月8日獲委任
- 8 於2020年6月8日辭任

- (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2020年及2019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(2019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(2019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(2019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862,000港元(2019年：660,000港元)及120,000港元(2019年：120,000港元)。

綜合財務報告附註(續)

截至2020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(2019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五名(2019年：四名)董事。向屬於本集團2019年五名最高薪酬僱員其中一名僱員(並非董事)支付之酬金詳列如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪酬及其他福利	-	1,200
退休金計劃供款	-	90
	-	1,290

此僱員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	2020年	2019年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	1

(d) 高層管理人員酬金

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

酬金幅度	僱員人數	
	2020年	2019年
1,000,000 港元或以下	6	6
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	2
	8	8

12. 稅項

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	4,475	5,546
中國土地增值稅	19,396	19,974
海外利得稅	856	503
遞延稅項(附註34)	5,113	80,970
	29,840	106,993

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(2019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2020年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2019年：零)。於2020年，由於合營企業之稅項虧損足可抵銷其本年度之估計應課稅溢利，故其並無稅項支出(2019年：攤佔遞延稅項支出2,651,000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2020年3月31日止年度

12. 稅項(續)

本集團除稅前(虧損)/溢利之稅項(抵免)/支出與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(160,055)	274,505
攤佔聯營公司業績	1,139	1,999
攤佔一間合營企業業績	(11,049)	(24,019)
	(169,965)	252,485
按稅率16.5%(2019年：16.5%)計算之稅項(抵免)/支出	(28,044)	41,660
其他國家不同稅率之影響	4,149	31,798
稅率變動之影響(附註)	—	8,471
毋須課稅之收入	(11,828)	(19,582)
不可扣稅之開支	12,893	3,293
可扣稅之中國土地增值稅	(4,849)	(4,994)
確認以往未確認之稅務虧損	(1,554)	—
動用以往未確認之稅務虧損	(4,155)	(2,596)
未確認之稅務虧損及其他	43,832	28,969
	10,444	87,019
中國土地增值稅	19,396	19,974
稅項支出	29,840	106,993

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。

13. 股息

於2020年6月24日，董事會議決不建議派付截至2020年3月31日止年度之末期股息(2019年：每股港幣2.0仙，總額為46,977,000港元)。截至2020年3月31日止年度並無宣派中期股息(2019年：每股港幣1.5仙，總額為35,233,000港元)。

14. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據權益持有人應佔虧損192,355,000港元(2019年：權益持有人應佔溢利167,842,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2019年：2,348,835,316)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(虧損)/盈利乃相等於每股基本(虧損)/盈利。

綜合財務報告附註(續)

截至2020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2018年4月1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
匯率變動	(1,110)	(7)	(690)	(600)	(2,407)
增加	–	–	1,546	1,468	3,014
收購附屬公司(附註20)	–	–	–	34,497	34,497
出售	–	(234)	(209)	(2,792)	(3,235)
於2020年3月31日	13,216	–	21,640	137,516	172,372
累積折舊及減值撥備					
於2018年4月1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
匯率變動	(343)	(5)	(547)	(579)	(1,474)
年度折舊	709	5	9,770	11,290	21,774
出售	–	(179)	(209)	(2,792)	(3,180)
於2020年3月31日	3,480	–	19,121	90,341	112,942
賬面淨值					
於2020年3月31日	9,736	–	2,519	47,175	59,430
於2019年3月31日	11,212	62	10,886	22,521	44,681

(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5,000港元(2019年：19,000港元)、9,422,000港元(2019年：3,966,000港元)及12,347,000港元(2019年：11,524,000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。

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2018年4月1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(d))	–	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
匯率變動	(51,073)	(126,340)	(177,413)
增加	102,121	9	102,130
出售	–	(24,129)	(24,129)
公平值變動	83,310	(109,103)	(25,793)
於2020年3月31日	839,467	1,768,929	2,608,396

- (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)有限公司及Appraisal (Malaysia) Sdn. Bhd. (2019年：PPC International Sdn. Bhd.)(均為獨立專業物業估值師)於2020年3月31日按公開市值基準重估。
- (b) 總額1,258,600,000港元(2019年：1,405,217,000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)。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

16. 投資物業(續)

(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2020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。

(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)釐定及進行相互檢查。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。

16. 投資物業(續)

(d) 估值方法(續)

於本年度及上年度，估值方法並無任何變動，惟於2019年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。

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。

(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
2020年			
所採用租值(港元/平方米/月)：			
商業物業	37-84	465	48-193
住宅物業	92	不適用	不適用
所採用資本化利率：			
商業物業	3.0%-4.5%	4.3%	6.0%
住宅物業	2.0%	不適用	不適用
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

綜合財務報告附註(續)

截至2020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(續)

於2020年3月31日，若所用租值及資本化利率分別較管理層的預測數據增加/減少10%，而所有其他變數維持不變，則投資物業之賬面值將變動如下：

	2020年 千港元
若出現以下情況，則投資物業之賬面值增加/(減少)：	
– 所用租值增加10%	51,496
– 所用租值減少10%	(51,060)
若出現以下情況，則投資物業之賬面值增加/(減少)：	
– 所用資本化利率增加10%	(45,743)
– 所用資本化利率減少10%	53,291

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2020年及2019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。

17. 土地使用權、使用權資產及租賃負債

本集團於2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號(附註2(a)(iii))，土地使用權1,721,000港元已重新分類至使用權資產。連同於2019年4月1日確認的租賃負債3,845,000港元，於2019年4月1日在綜合資產負債表內確認的使用權資產總額為5,566,000港元。

(a) 土地使用權及使用權資產

	2020年 使用權資產 千港元	2019年 土地使用權 千港元
土地使用權	1,529	1,721
寫字樓物業及示範單位	336	-
	1,865	1,721

(i) 本集團之土地使用權乃按中期租約持有。本集團租賃多類寫字樓物業及示範單位，所訂立的租賃合約通常為2至3年固定租期。租期乃按個別基準磋商並載有不同條款及條件。

(ii) 本集團之使用權資產(2019年：土地使用權)位於：

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	285	-
香港以外地區	1,580	1,721
	1,865	1,721

(iii) 截至2020年3月31日止年度，就使用權資產的寫字樓物業及示範單位而言，租賃並無增加(2019年：不適用)，而租賃現金流出總額為3,574,000港元(2019年：不適用)(附註38(b))。

(iv) 土地使用權和寫字樓物業及示範單位的使用權資產折舊分別為51,000港元及3,501,000港元(2019年：土地使用權攤銷為59,000港元)。總額3,418,000港元(2019年：零)及134,000港元(2019年：59,000港元)之折舊(2019年：攤銷)已分別計入銷售及推廣支出和行政費用及其他經營支出。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

17. 土地使用權、使用權資產及租賃負債(續)

(b) 租賃負債

	2020年 千港元	2019年 千港元
租賃負債		
列入應付賬款及應計費用之即期部份(附註29)	329	—
列入其他非流動負債之非即期部份	6	—
	335	—

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。租期屆滿後，雙方按同等條款訂立一項短期租賃協議，租期由2020年5月7日起至2020年8月6日止為期3個月。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2020年3月31日止年度之租金、管理費及特許費總額約為4,804,000港元(2019年：4,065,000港元)。

18. 待發展/發展中物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	146,494	155,038
匯率變動	(9,241)	(8,544)
於年終	137,253	146,494

本集團之待發展/發展中物業乃在中國持有。

19. 基金資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
基金資產總額	1,000,383	1,081,724
列入流動資產之即期部份	(723,987)	(782,306)
	276,396	299,418

於2020年3月31日，列為流動資產的基金資產約717,695,000港元(2019年：777,401,000港元)預計將於結算日起計超過十二個月後才可變現。

20. 聯營公司

	2020年 千港元	2019年 千港元
應佔資產/(負債)淨值	3,908	(1,342)
應收貸款	-	17,065
	3,908	15,723
非上市投資，按成本值	2,425	2,426

聯營公司賬面值之變動分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	15,723	17,594
應收貸款增加	46	128
攤佔業績	(1,139)	(1,999)
視作出售聯營公司(附註)	(10,722)	-
於年終	3,908	15,723

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

20. 聯營公司(續)

該等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
			2020年	2019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(附註)	英屬處女群島/香港	300美元， 共300股股份	66.7%	33.3%	製造遊艇
Versilcraft International Limited(附註)	香港	1港元， 1股股份	66.7%	33.3%	製造遊艇

附註：截至2020年3月31日止年度，本集團於該等聯營公司之股權由33.3%增至66.7%並對該等公司擁有控制權，因此該等公司成為本集團之附屬公司。該等公司製造並持有一艘遊艇(附註15)。

於2019年3月31日，應收一間聯營公司貸款並無抵押，不計利息，且未可自結算日起十二個月內收回。

本集團於兩個年度均沒有重大之單一聯營公司。

21. 合營企業

	2020年 千港元	2019年 千港元
應佔資產淨值	311,987	314,252
應收一間合營企業款項	28,924	52,335
	340,911	366,587

合營企業賬面值之變動分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	366,587	355,798
向一間合營企業注資	2,224	–
應收一間合營企業款項減少	(20,173)	–
應收一間合營企業款項之匯率變動	(3,238)	(3,187)
攤佔業績	11,049	24,019
攤佔匯兌儲備	(15,538)	(10,043)
於年終	340,911	366,587

21. 合營企業(續)

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
			2020年	2019年	
廈門格家濱海度假村 有限公司 (「廈門格家」)*	中國	人民幣150,000,000元	70.0%	70.0%	物業及酒店發展及 投資
			(2020年及2019年本集團所持 實質權益均為59.5%)		

* 中外合作經營企業

綜合收益表所列攤佔一間合營企業業績11,049,000港元(2019年：24,019,000港元)包括了截至2020年3月31日止年度攤佔該合營企業之業績(2019年：相同，並且包括攤佔該合營企業之投資物業的公平值收益(扣除相關之遞延稅項)7,953,000港元)。於2020年3月31日，合營企業所持之投資物業按人民幣447,800,000元(相等於約488,326,000港元)(2019年：人民幣447,800,000元，相等於約522,762,000港元)之公平值列賬，而本集團按比例實質應佔該等投資物業之公平值約為290,554,000港元(2019年：311,043,000港元)。採用收入資本化法就該等投資物業於2020年3月31日估值時所採用的租值(每平方米每月)及資本化利率分別為介乎約96港元至215港元(2019年：126港元至224港元)及2.0%(2019年：介乎3.5%至4.0%)。估值過程及方法詳情載於附註16。

應收一間合營企業款項並無抵押，不計利息，且未可自結算日起十二個月內收回。該合營企業於兩個年度對本集團而言均並不重大。

於2017年1月19日，廈門格家(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，租賃廈門格家所持酒店，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格家鷺江酒店有限公司(「格家鷺江酒店」)。

於2018年4月30日，毗鄰該酒店的另外3幢別墅亦已租予格家鷺江酒店，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2020年3月31日止年度，廈門格家從格家鷺江酒店收取的租金收入總額約為12,463,000港元(2019年：12,213,000港元)，並已於綜合收益表內列為「攤佔一間合營企業業績」。

綜合財務報告附註(續)

截至2020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

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港上市證券	117,648	119,896
非上市投資，按公平值	11,082	11,674
	128,730	131,570

(a) 本集團公平值反映於其他全面收益之金融資產之變動分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	131,570	–
由可供出售之金融資產重新分類	–	172,525
匯率變動	(773)	(711)
增加	2,111	–
於其他全面收入確認之公平值變動	(4,178)	(40,244)
於年終	128,730	131,570

(b) 香港上市證券以港元為單位，而非上市投資以人民幣為單位。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一間在中國投資多類長期項目而成立之中國公司所持之權益。

23. 貸款及應收賬款以及其他訂金

	2020年 千港元	2019年 千港元
向合營企業夥伴提供貸款(附註a)	10,960	11,732
應收貸款(附註b)	15,532	1,274
其他訂金(附註c)	181,959	194,732
	208,451	207,738
列入應收賬款及預付款項之應收貸款的即期部份(附註26)	(556)	(48)
貸款及應收賬款以及其他訂金	207,895	207,690

- (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) 其他訂金為就收購中國使用權資產(2019年：土地使用權)所支付之訂金。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

24. 待售物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
落成物業(附註d及e)	110,360	134,396
待發展/發展中物業(附註a及f)	2,051,870	1,152,953
	2,162,230	1,287,349

(a) 本集團待發展/發展中物業之變動分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	1,152,953	968,364
匯率變動	(15,679)	(17,284)
物業發展費用	907,862	208,155
資本化利息支出(附註10)	10,866	11,547
撥入落成物業	(4,132)	(17,829)
於年終	2,051,870	1,152,953

(b) 本集團之待售物業位於：

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	1,654,199	774,028
香港以外地區	508,031	513,321
	2,162,230	1,287,349

(c) 總額588,273,000港元(2019年：774,028,000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2019年3月31日止年度，於擬定用途變更後，本集團已將若干位於中國總額為20,112,000港元之落成物業按公平值總額人民幣22,700,000元(相等於約26,500,000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港元及有關遞延稅項1,600,000港元均已分別入賬。

24. 待售物業(續)

- (e) 因應各別市場情況，管理層已就待售物業進行減值評估，並於截至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。
- (f) 於2020年3月31日，總額約985,943,000港元(2019年：1,152,953,000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

	2020年 千港元	2019年 千港元
製成品及商品	49,795	51,865

26. 應收賬款及預付款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
業務應收賬款	11,534	12,141
其他應收賬款及預付款項	116,155	45,547
水電費及其他訂金	19,431	25,630
	147,120	83,318

出售物業、基園資產和貨品及商品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。

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

26. 應收賬款及預付款項(續)

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
少於30天	2,826	2,863
31至60天	–	121
61至90天	298	143
超過90天	8,410	9,014
	11,534	12,141

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
超過90天	8,410	9,014

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金額有關的業務應收賬款，則會個別評估其減值撥備。於2020年3月31日，總額462,000港元(2019年：零)之業務應收賬款出現減值。

本集團之其他應收賬款包括向本集團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556,000港元(2019年：48,000港元)。

於2020年3月31日，本集團之預付款項包括銷售佣金85,756,000港元(2019年：15,697,000港元)，其為獲得物業銷售合約而引致之成本。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、物業和使用權資產(2019年：亦包括土地使用權)之訂金淨額5,158,000港元(2019年：10,181,000港元)，當中已計及於2020年3月31日之累計減值撥備8,459,000港元(2019年：11,272,000港元)。

26. 應收賬款及預付款項(續)

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。

27. 公平值反映於損益之金融資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
上市債券	686,949	620,062
非上市投資	70,726	59,632
	757,675	679,694

(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。

(c) 總額80,351,000港元(2019年：60,600,000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

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行存款及現金	192,227	470,047
短期存款	511,567	449,455
	703,794	919,502

總額為123,014,000港元(2019年：298,429,000港元)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(如適用)。

短期存款之實際利率介乎每年0.1%至3.15%(2019年：0.125%至3.05%)，該等存款之到期日介乎1至366日(2019年：1至93日)。

綜合財務報告附註(續)

截至2020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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
港元	495,001	723,628
人民幣	136,000	131,925
美元	21,268	26,090
英鎊	46,329	35,593
馬來西亞元	5,149	2,064
其他	47	202
	703,794	919,502

總額約136,000,000港元(2019年：131,000,000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

	2020年 千港元	2019年 千港元
業務應付賬款(附註a)	618	954
其他應付賬款及應計支出(附註b)	198,751	179,064
應付非控制性權益款項(附註c)	10,490	10,594
稅項彌償保證撥備(附註d)	7,419	7,942
租賃負債－即期部份(附註17(b))	329	—
租約及其他訂金	11,841	12,071
	229,448	210,625

(a) 本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
少於30天	343	854
31至60天	—	48
超過60天	275	52
	618	954

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138,264,000港元(2019年:110,455,000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) 根據基園收購事項的買賣協議之條款及條件,本集團須就交易對手其後於2018年3月8日起計三年期間出售若干物業所產生之若干中國稅項負債,向交易對手彌償最高金額人民幣6,800,000元(相等於約7,400,000港元)(2019年:人民幣6,800,000元,相等於約7,900,000港元)。本公司已於2017年1月22日及2018年3月8日公佈有關交易,並載於2017年3月8日刊發之通函。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2019年4月1日持有之售樓訂金2,628,000港元及於2018年4月1日持有之售樓訂金1,826,000港元分別於截至2020年及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:

	2020年 千港元	2019年 千港元
預期於一年內確認	1,666,564	7,122
預期於一年後確認	4,390	884,759
	1,670,954	891,881

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

31. 股本

	2020年 千港元	2019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2018年4月1日、2019年及2020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。

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。

32. 儲備

	綜合產生之			法定儲備	投資重估 儲備	物業、廠房及 設備重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	股份溢價	資本儲備	資本儲備						
	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2018年4月1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
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(192,355)	(192,355)
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(226,502)	-	(226,502)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(13,207)	-	(13,207)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	-	-	-	(4,178)	-	-	-	(4,178)
已付2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(46,977)	(46,977)
於2020年3月31日	1,679,691	97,703	457,792	37,993	11,066	11,876	(194,901)	1,550,992	3,652,212

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2020年3月31日止年度

33. 借款

	2020年 千港元	2019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	1,048,000	700,000
	1,048,000	900,000
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	80,351	16,955
長期銀行借款	772,624	1,164,381
	852,975	1,181,336
銀行借款總額	1,900,975	2,081,336

銀行借款總額分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
短期銀行借款	80,351	216,955
長期銀行借款	1,820,624	1,864,381
	1,900,975	2,081,336

長期銀行借款分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
長期銀行借款	1,820,624	1,864,381
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(121,480)	(590,203)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(392,872)	(288,000)
	(514,352)	(878,203)
	1,306,272	986,178

33. 借款(續)

本集團之銀行借款乃以賬面總值1,927,224,000港元(2019年：2,239,845,000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772,624,000港元(2019年：645,246,000港元)亦以轉讓本集團投資物業及其他物業之租金收入作為抵押。於2020年3月31日，銀行借款852,975,000港元(2019年：1,181,336,000港元)由本公司擔保，288,000,000港元(2019年：500,000,000港元)由莊士機構擔保，以及760,000,000港元(2019年：400,000,000港元)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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
第一年內	201,831	807,158
第二年內	1,000,272	129,029
第三至第五年內	698,872	1,145,149
	1,900,975	2,081,336

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年1.58%至4.57%(2019年：2.15%至5.10%)，而其採用借貸利率每年1.58%至4.57%(2019年：2.15%至5.10%)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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
港元	1,271,414	1,436,090
美元	38,929	—
英鎊	461,760	505,362
馬來西亞元	128,872	139,884
	1,900,975	2,081,336

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

34. 遞延稅項

	2020年 千港元	2019年 千港元
遞延稅項資產	1,554	–
遞延稅項負債	(445,746)	(468,181)
	(444,192)	(468,181)

本集團遞延稅項之變動淨額如下：

	千港元
於2018年4月1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)
匯率變動	29,102
扣除自綜合收益表(附註12)	(5,113)
於2020年3月31日	(444,192)

34. 遞延稅項(續)

年內本集團遞延稅項資產及負債之變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下：

	遞延稅項負債					遞延稅項資產	
	公平值收益	公平值反映於			股息收入	總額	稅務虧損
		投資物業 重估	損益之金融 資產重估	加速折舊 免稅額			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2018年4月1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
匯率變動	15,914	12,729	18	428	-	29,089	13
計入/(扣除)自綜合收益表	1,413	(5,651)	(421)	(6,052)	-	(10,711)	5,598
於2020年3月31日	(256,081)	(181,436)	(512)	(14,427)	-	(452,456)	8,264

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1,245,200,000港元(2019年：1,185,000,000港元)產生之遞延稅項資產208,900,000港元(2019年：200,900,000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6,100,000港元(2019年：6,400,000港元)。

綜合財務報告附註(續)

截至2020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，且毋須自結算日起十二個月內償還。有關結餘乃以港元、人民幣及歐元(2019年：港元)為單位。

36. 承擔

(a) 資本承擔

	2020年 千港元	2019年 千港元
就物業項目及物業已訂約但未撥備	101,790	480,019

(b) 應付經營租賃租金

自2019年4月1日起，本集團已就相關租賃確認使用權資產，惟短期租賃除外。於2019年3月31日，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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
第一年內	–	4,003
第二至第五年內	–	457
	–	4,460

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
第一年內	44,098	63,863
第二年內	35,184	59,236
第三年內	19,062	34,086
第四年內	13,541	9,136
第五年內	8,820	20,223
第五年後	1,366	115,629
	122,071	302,173

本集團按多項於2020年至2027年(2019年：2019年至2034年)屆滿之協議出租物業。

37. 財務擔保

	2020年 千港元	2019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)	32,428	71,626

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2020年3月31日止年度

38. 綜合現金流量表附註

(a) 經營(虧損)/溢利與經營活動所得現金之對賬：

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營(虧損)/溢利	(96,008)	306,764
銀行存款之利息收入	(10,984)	(6,449)
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	(3,647)	(4,924)
出售投資物業之虧損淨額	2,127	-
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(78)	(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)
投資物業之公平值變動	25,793	(363,780)
其他訂金減值撥備之回撥	(2,813)	-
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
物業、廠房及設備折舊	21,774	15,509
使用權資產折舊	3,552	-
業務應收賬款減值撥備	462	-
營運資金變動前之經營虧損	(59,822)	(62,055)
貸款及應收賬款以及其他訂金增加	(14,315)	(1,292)
待發展/發展中物業及待售物業增加	(885,215)	(181,164)
基園資產減少/(增加)	8,131	(37,859)
存貨減少	2,070	-
應收賬款及預付款項增加	(67,387)	(9,860)
公平值反映於損益之金融資產(增加)/減少	(81,869)	69,337
應付賬款及應計費用增加	26,476	31,089
已收取售樓訂金增加	1,209,583	338,923
經營活動所得現金	137,652	147,119

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 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		租賃負債 千港元	總額 千港元
	非即期	即期	非即期	即期		
	千港元	千港元	千港元	千港元		
於2018年4月1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
現金流入	581,992	198,477	17,892	–	–	798,361
現金流出	(130,705)	(789,636)	(12,799)	–	(3,574)	(936,714)
非現金變動：						
匯兌差額	(33,315)	(7,174)	389	(104)	(7)	(40,211)
採納香港財務報告準則第16號 (附註2(a)(iii))	–	–	–	–	3,845	3,845
租賃負債之利息支出 (附註10)	–	–	–	–	71	71
收購附屬公司(附註20)	–	–	17,111	–	–	17,111
重新分類	(97,878)	97,878	–	–	–	–
於2020年3月31日	1,306,272	594,703	47,472	10,490	335	1,959,272

(c) 現金及現金等值分析

	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及銀行結存	703,794	919,502
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(502)	(502)
現金及現金等值	703,292	919,000

綜合財務報告附註(續)

截至2020年3月31日止年度

39. 報告期後之事項

於2020年4月30日，本集團之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價約94,200,000英鎊(相等於約909,200,000港元)(可予調整)出售持有英國投資物業之物業持有公司。訂金約9,400,000英鎊(相等於約90,900,000港元)已由買方以現金支付，並由本集團律師(作為權益持有人)持有。該項交易已於2020年6月23日舉行之本公司股東特別大會上獲其股東批准，而該項交易預期將於2020年8月底前後完成。本公司已於2020年5月3日公佈有關交易詳情，並刊載於本公司日期為2020年6月3日之通函。

40. 綜合財務報告批准

綜合財務報告已於2020年6月24日獲董事會批准。

41. 本公司之資產負債表及儲備變動

本公司之資產負債表

2020年3月31日結算

	附註	2020年 千港元	2019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		42,167	243,726
		107,203	308,762
流動資產			
應收賬款及預付款項		478	1,219
應收附屬公司款項		3,671,572	3,640,905
現金及銀行結存		334,347	435,288
		4,006,397	4,077,412
流動負債			
應付賬款及應計費用		860	1,513
短期銀行借款		–	200,000
長期銀行借款之即期部份		288,000	300,000
		288,860	501,513
流動資產淨值		3,717,537	3,575,899
資產淨值		3,824,740	3,884,661
權益			
股本	31	117,442	117,442
儲備	a	3,707,298	3,767,219
權益總額		3,824,740	3,884,661

本公司之資產負債表已於2020年6月24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2020年3月31日止年度

41. 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2018年4月1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
年度虧損	–	–	(12,944)	(12,944)
已付2019年末期股息	–	–	(46,977)	(46,977)
於2020年3月31日	1,679,691	457,792	1,569,815	3,707,298

本公司於2020年3月31日之可供分派儲備總額為1,569,815,000港元(2019年：1,629,736,000港元)。

42. 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
			2020年	2019年	
鞍山莊士置業有限公司(附註ii)	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 (附註ii)	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 (附註ii)	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(附註i)	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
Chinaculture.com Limited(附註i)	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(附註i)	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(附註i)	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2020年3月31日止年度

42. 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
			2020年	2019年	
Chuang's China Treasury Limited (附註i)	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.	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(附註ii)	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 (附註iii)	中國	183,760,000港元	86.0%	86.0%	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 (附註ii)	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(附註ii)	中國	人民幣300,000,000元	100.0%	100.0%	物業發展及投資

42. 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
			2020年	2019年	
湖南漢業房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣25,000,000元	69.2%	69.2%	物業發展及投資
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 (附註39)	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
星樺投資有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	—	物業發展及投資
Versilcraft Holdings Limited (附註v)	英屬處女群島/ 香港	300美元，共300股 股份	66.7%	33.3%	製造遊艇
Versilcraft International Limited (附註v)	香港	1港元，1股股份	66.7%	33.3%	製造遊艇

附註：

- (i) 由本公司直接持有
- (ii) 外商獨資企業
- (iii) 中外合作經營企業
- (iv) 中外合資經營企業
- (v) 該等公司於2019年3月31日為本集團之聯營公司，並於本集團於截至2020年3月31日止年度增持該等公司之股權及對該等公司擁有控制權後成為本集團之附屬公司。

主要物業資料

董事會認為詳列所有物業之資料會令篇幅過於冗長，故以下只列出本集團於2020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	100.0%
-雙子大廈(AB座及C座)	中期租約	住宅/服務式公寓/ 寫字樓	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(20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			

2. 物業項目

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	地盤面積	樓面面積	集團 擁有權益
				(平方米)		
中國						
廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣						
– 第一及二期：						
A至N座	已完工	已完工	住宅/商業	119,721	398個 停車位	100.0%
– 第三期：						
第一階段	地基工程已完成	不適用	住宅	92,000	50,190	100.0%
			幼兒園/公共設施		5,775	100.0%
第二階段	地基工程已完成	不適用	住宅		29,623	100.0%
第三階段	前期工作	不適用	住宅/商業		89,423	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	39,449	待定	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	5,505	69.2%
	上蓋建築工程 已完成	不適用	商業/酒店		11,600	69.2%
				(平方呎)		
香港						
新界 屯門 屯門市地段514號 業旺路 弦海	建築工程已完成	已完工，待發出 合約完成證明書	住宅	26,135	117,089 (及47個 停車位)	100.0%
			商業		25,813	
鴨脷洲 香港仔內地段第46號	已提交圍板及拆卸 方案供審批	不適用	住宅/商業	4,320	39,767	100.0%

財務資料概要

業績

	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
收入(附註)	470,108	491,338	174,284	199,816	177,523
權益持有人應佔溢利/(虧損)	85,006	1,451,977	279,882	167,842	(192,355)
每股盈利/(虧損)(港幣仙)	4.91	61.57	11.89	7.15	(8.19)
每股股息(港幣仙)					
中期	1.00	1.50	1.50	1.50	-
末期	2.00	2.00	2.00	2.00	-
特別	-	2.00	-	-	-
總額	3.00	5.50	3.50	3.50	-

資產及負債

	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
非流動資產	1,240,665	2,449,630	3,862,723	3,947,485	3,766,338
流動資產	2,935,382	4,011,090	3,239,411	3,804,034	4,544,601
資產總值	4,176,047	6,460,720	7,102,134	7,751,519	8,310,939
負債總額	(1,667,179)	(2,284,531)	(2,578,712)	(3,384,556)	(4,433,966)
非控制性權益	614	(105,110)	(121,127)	(114,090)	(107,319)
股東資金	2,509,482	4,071,079	4,402,295	4,252,873	3,769,654

淨負債與資本比率

	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2020年 百萬港元
現金及銀行結存和持作買賣 之投資	831.9 [^]	1,849.8	1,210.1	1,599.2	1,461.5
銀行借款	708.7	1,406.2	1,632.5	2,081.3	1,901.0
淨負債與資本比率(%)	不適用	不適用	9.6	11.3	11.7

[^] 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年前之數字則未經修訂。

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2020年9月18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2020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.
 - (a) 重選彭振傑先生為執行董事。
 - (b) 重選黎慶超先生為非執行董事。
 - (c) 重選石禮謙先生為獨立非執行董事。
 - (d) 重選李秀恒博士為獨立非執行董事。
 - (e) 授權董事會釐定董事之酬金。
3. 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。
4. 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以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4(A)號及第4(B)號決議案通過後，擴大第4(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4(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%。」

5. 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，2020年7月28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2020年9月15日(星期二)至2020年9月18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2020年9月14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. 就上文第2及4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2020年年報隨附之文件內。
5. 為保障出席股東及受委代表之健康及安全以及減低新型冠狀病毒(Covid-19)傳播風險，本公司將於大會採取以下預防措施：
 - (i) 強制度量體溫；
 - (ii) 必須佩戴外科手術口罩(敬請自備)；
 - (iii) 將不會提供茶點；
 - (iv) 任何須遵守香港特別行政區政府頒佈之強制檢疫令之人士均不獲准進場，任何並無遵守預防措施之人士亦可能會被拒絕進入會議場地；及
 - (v) 大會會場將分隔區域安排與會人士就座(如屬適用)，以確保適當的社交距離。

強烈建議股東委任本公司大會主席作為其受委代表按其指定投票指示進行投票，以代替親身出席本公司大會。

視乎新型冠狀病毒的疫情發展而定，本公司可能實施進一步更改及預防措施，並可能會就有關措施(如適用)刊發進一步公佈。

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.chuang-s-china.com