

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



## CHEVALIER INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 其士國際集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：25)

### 截至二零一七年三月三十一日止年度之 業績公佈

#### 業績

其士國際集團有限公司（「本公司」）董事欣然公佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年三月三十一日止年度經審核之綜合業績，連同比較數字概列如下：

#### 綜合收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	4	4,759,376	5,537,763
銷售成本		(4,015,070)	(4,325,855)
毛利		744,306	1,211,908
其他收入，淨額	5	106,219	63,410
其他收益／(虧損)，淨額	6	202,663	(130,842)
銷售及經銷成本		(101,223)	(451,869)
行政支出		(217,853)	(239,510)
經營溢利		734,112	453,097
所佔聯營公司業績		87,922	116,932
所佔合營企業業績		(4,672)	(25,407)
		817,362	544,622
財務收入	7	19,333	23,646
財務費用	7	(93,538)	(105,156)
財務費用，淨額	7	(74,205)	(81,510)
除稅前溢利	8	743,157	463,112
稅項	9	(132,025)	(102,966)
年度溢利		611,132	360,146

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>應佔方：</b>			
本公司股權持有人		<b>540,263</b>	315,056
非控股權益		<b>70,869</b>	45,090
		<b><u>611,132</u></b>	<b><u>360,146</u></b>
<b>每股盈利</b>			
— 基本 (每股港幣)	10	<b><u>1.79</u></b>	<u>1.05</u>
— 攤薄 (每股港幣)	10	<b><u>1.79</u></b>	<u>1.05</u>

綜合全面收益表  
截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年度溢利	611,132	360,146
年度其他全面收入／(支出)		
可能不會重新歸類至損益的項目		
自用物業之公允值盈餘	94,395	55,564
其後可能重新歸類至損益的項目		
換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業之業務 所產生之外匯兌換差額	(237,786)	(147,073)
所佔一間聯營公司的其他全面支出	–	(3,865)
可供出售之投資的公允值變動	9,506	(48,538)
可供出售之投資的減值虧損轉撥至綜合收益表 指定為現金流量對沖的衍生財務工具有關利率 掉期及遠期外匯合約的公允值調整	4,985	(6,857)
年度其他全面支出，除稅後	(123,224)	(133,609)
年度全面收益總額	487,908	226,537
應佔方：		
本公司股權持有人	429,878	191,272
非控股權益	58,030	35,265
	487,908	226,537

附註：於其他全面收入／(支出) 所示之項目乃按扣除稅項後披露。

綜合財務狀況表  
於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,832,583	3,663,625
物業、廠房及設備		2,330,127	1,899,365
商譽		629,741	629,014
其他無形資產		9,386	3,135
聯營公司之權益		518,705	921,070
合營企業之權益		591,623	520,705
可供出售之投資		124,154	129,428
發展中物業		565,828	1,128,747
遞延稅項資產		26,815	18,547
其他非流動資產		82,837	121,123
		<u>8,711,799</u>	<u>9,034,759</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司賬款		14,985	18,074
應收合營企業賬款		7,828	59
應收非控股權益賬款		71,862	25,039
按公允值列入損益處理之投資		554,771	505,848
存貨		298,999	136,317
待售物業		377,635	1,233,028
發展中物業		511,116	342,077
應收賬款、存出按金及預付款項	12	1,392,534	1,087,487
就合約工程應向客戶收取之款項		114,795	119,283
衍生財務工具		97	1,606
預付稅項		11,782	6,834
銀行結存及現金		1,761,632	2,009,282
		<u>5,118,036</u>	<u>5,484,934</u>
持作出售資產	15	<u>1,233,787</u>	—
		<u>6,351,823</u>	<u>5,484,934</u>

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付一間聯營公司賬款		–	240
應付合營企業賬款		1,581	53,230
應付非控股權益賬款		260,964	–
就合約工程應向客戶支付之款項		555,512	934,670
衍生財務工具		2,974	9,557
應付賬款、應付票據、存入按金及預提費用	13	1,921,861	1,297,737
遞延保險費及未過期風險儲備		60,279	80,976
未決保險索償		305,272	352,519
遞延收入		21,158	17,227
當期所得稅負債		74,798	62,964
銀行及其他借款		520,247	960,852
		<u>3,724,646</u>	<u>3,769,972</u>
與持作出售資產直接相關之負債	15	148,268	–
		<u>3,872,914</u>	<u>3,769,972</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,478,909</u>	<u>1,714,962</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,190,708</u>	<u>10,749,721</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		377,411	377,411
儲備		7,592,045	7,372,273
		<u>7,969,456</u>	<u>7,749,684</u>
股東資金		7,969,456	7,749,684
非控股權益		533,863	488,571
		<u>8,503,319</u>	<u>8,238,255</u>
<b>總權益</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延保險費		44,705	80,560
銀行及其他借款		2,270,192	2,151,684
遞延稅項負債		372,492	279,222
		<u>2,687,389</u>	<u>2,511,466</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>11,190,708</u>	<u>10,749,721</u>

## 附註

### 1 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並因應投資物業、員工宿舍、可供出售之財務資產以及按公允值列入損益處理之財務資產及財務負債（包括衍生工具）之重估而修訂。

### 2 會計政策

#### (a) 本集團於二零一六年四月一日財政年度開始生效的新訂準則及現有準則之修訂本及改進

下列新訂準則及現有準則之修訂本及改進與本集團營運有關，且於二零一六年四月一日開始之本集團財政年度強制生效：

- 香港會計準則第1號（修訂本），「披露計劃」
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本），「折舊及攤銷可接受方法之澄清」
- 香港會計準則第27號（二零一一年）（修訂本），「獨立財務報表之權益法」
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（修訂本），「投資實體－應用綜合入賬之例外情況」
- 香港財務報告準則第11號（修訂本），「收購於合營經營之權益之會計處理」
- 香港財務報告準則第14號，「監管遞延賬目」
- 年度改進項目－二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之改進

採納新訂準則及現有準則之修訂本及改進對本集團之綜合業績及財務狀況並無重大影響，對本集團之會計政策及綜合財務報表之呈列亦無出現重大變動。

#### (b) 已頒佈但未生效且本集團並無提前採納的新訂準則及現有準則之修訂本及改進

下列與本集團營運有關之新訂準則及現有準則之修訂本及改進經已頒佈，惟在本集團於二零一六年四月一日開始之財政年度尚未生效及並無提前採納：

- 香港會計準則第7號（修訂本），「披露計劃」<sup>1</sup>
- 香港會計準則第12號（修訂本），「就未變現虧損確認遞延稅項資產」<sup>1</sup>
- 香港財務報告準則第4號（修訂本），採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」<sup>2</sup>
- 香港財務報告準則第9號（二零一四年），「金融工具」<sup>2</sup>
- 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出售或注入資產」<sup>4</sup>
- 香港財務報告準則第15號，「客戶合約收益」<sup>2</sup>
- 香港財務報告準則第15號（修訂本），「香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入之澄清」<sup>2</sup>
- 香港財務報告準則第16號「租賃」<sup>3</sup>
- 年度改進項目－二零一四年－二零一六年週期香港財務報告準則之改進<sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號（修訂本）於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效；香港財務報告準則第12號（修訂本）於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本集團將於上述新訂準則及現有準則之修訂本及改進生效時加以採納。本集團目前正在評估該等新訂準則及現有準則之修訂本及改進的潛在影響。除以下所載外，本集團預期採納上述新訂準則及現有準則之修訂本及改進對本集團之綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。其取代香港會計準則39號有關金融工具分類及計量之指引。香港財務報告準則9號保留但簡化混合計量模型，為金融資產確立三個主要計量分類：攤銷成本、按公平值計入其他綜合收入及按公平值計入損益。現有新預期信貸虧損模型將取代香港會計準則39號所用已產生虧損減值模型，此乃以初始確認後財務資產信貸質素之變動為依據。

於報告日期，本集團未能就香港財務報告準則第9號對本集團綜合財務報表之影響作估計。本集團將繼續對該影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建造合約」，以及相關詮釋。香港財務報告準則第15號利用五個步驟，確立釐定確認收益時間及金額之全面框架：(i)辨別客戶合約；(ii)辨別合約中之個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分配至履約責任；及(v)於完成履約責任時確認收益。核心原則是當貨品或服務的控制權轉移至客戶時公司確認收入。

於報告日期，本集團未能就香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報表之影響作估計。本集團將繼續對該影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第16號「租賃」列明租賃之定義、租賃之確認及計量，以及制訂向財務報表使用者呈報有關承租人及出租人租賃活動之原則。香港財務報告準則第16號衍生之主要變動為大部分經營租賃將於綜合財務狀況表內以承租人入賬。本集團為若干目前被分類為經營租賃之辦公室之承租人。當本集團為承租人時香港財務報告準則第16號對租賃之會計處理方法有新規定，幾乎所有租賃必須以資產（若為使用權）及財務負債（若為付款責任）之形式予以確認。因此新訂準則將導致綜合財務狀況表中之資產及金融負債增加。至於對綜合全面收益表中財務表現之影響，使用權資產以直線法計算之折舊開支及租賃負債之利息開支乃予以確認，且不會確認租金開支。根據本集團於二零一七年三月三十一日之未貼現經營租賃承擔，管理層預期香港財務報告準則第16號不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

### 3 分類資料

管理層根據董事（主要營運決策者）已審閱以作出策略決定之報告釐定經營分類。董事以產品／服務角度考慮業務。董事會已審閱本集團之內部報告以評估本集團表現及重新分配資源。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之業務分類重新歸納為建築及機械工程、物業投資、物業發展及營運、安老院舍、汽車代理及其他。過往之物業分類拆分為物業投資分類、物業發展及營運分類以及安老院舍分類，而保險及投資分類以及餐飲分類則合併至其他分類。汽車代理分類從其他分類中分離，成為年內一項獨立的新分類。

該等分類之主要業務如下：

建築及機械工程：承辦鋁窗及幕牆、樓宇建築、建材供應、機電及環保工程、升降機及電扶梯及管道技術。

物業投資：物業租賃業務。

物業發展及營運：物業發展及管理、冷藏倉庫及物流及經營酒店。

安老院舍：安老院舍業務。

汽車代理：汽車零售、貿易及服務。

其他：資訊科技設備及商用機器之銷售及服務、食品貿易、一般保險業務（不包括飛機、飛機責任及信用保險）、證券投資及餐廳及酒吧。

分類收入之計量方式與綜合收益表之計量方式一致，除此以外亦包括來自本集團所佔聯營公司及合營企業按比例綜合基準之收入。聯營公司及合營企業銷售予本集團以及個別聯營公司及合營企業間之銷售並未對銷。

董事根據各分類業績之計量評估經營分類之表現。此計量包括來自本集團所佔聯營公司及合營企業按比例綜合基準之業績。未分配企業支出、財務收入及費用、稅項與其他單獨及非經常性之主要項目並不包括於分類業績。

分類資產主要包括綜合財務狀況表內披露之流動資產及非流動資產，惟預付稅項、未分配銀行結存及現金、遞延稅項資產及其他未分配資產除外。

分類負債主要包括綜合財務狀況表內披露之流動負債及非流動負債，惟當期所得稅負債、銀行及其他借款、遞延稅項負債及其他未分配負債除外。

**(a) 收入及業績**

	建築及 機械工程 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 及營運 港幣千元	安老院舍 港幣千元	汽車代理 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一七年三月三十一日止年度							
收入							
總收入	2,942,565	144,276	558,867	524,303	328,821	338,614	4,837,446
分類之間收入	—	—	(39,290)	—	—	(38,780)	(78,070)
集團收入	2,942,565	144,276	519,577	524,303	328,821	299,834	4,759,376
所佔聯營公司及合營企業收入	1,836,231	—	69,553	—	988,015	255,392	3,149,191
已對銷來自一間合營企業之按比例收入	(19,499)	—	—	—	—	—	(19,499)
分類收入	<u>4,759,297</u>	<u>144,276</u>	<u>589,130</u>	<u>524,303</u>	<u>1,316,836</u>	<u>555,226</u>	<u>7,889,068</u>
業績							
分類溢利／(虧損)	<u>343,880</u>	<u>321,693</u>	<u>87,931</u>	<u>28,913</u>	<u>(1,907)</u>	<u>57,776</u>	<u>838,286</u>
分類溢利／(虧損) 包括：							
所佔聯營公司業績	96,746	—	264	—	(11,335)	2,247	87,922
所佔合營企業業績	195	—	(4,867)	—	—	—	(4,672)
投資物業之公允值增加	—	226,033	—	—	—	—	226,033
折舊及攤銷，扣除資本化	(7,813)	(4,273)	(29,506)	(35,931)	(1,847)	(2,674)	(82,044)
可供出售之投資的減值虧損	—	—	—	—	—	(5,676)	(5,676)
衍生財務工具之未變現收益	—	—	—	—	—	691	691
按公允值列入損益處理之投資的 未變現收益	—	—	—	—	—	7,206	7,206
(撇減)／撥回存貨至可變現 淨值，淨額	(23)	—	—	—	(1,006)	264	(765)
貿易及其他應收賬款之減值(虧損)／收益	(5,283)	—	—	(15,165)	—	74	(20,374)
視為收購啓陽集團之收益	—	—	—	—	7,060	—	7,060

	建築及 機械工程 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業開發 及營運 港幣千元	安老院舍 港幣千元	汽車代理 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一六年三月三十一日止年度							
<b>收入</b>							
總收入	2,709,256	167,905	1,048,707	528,152	320,631	857,814	5,632,465
分類之間收入	—	—	(45,495)	—	—	(49,207)	(94,702)
集團收入	2,709,256	167,905	1,003,212	528,152	320,631	808,607	5,537,763
所佔聯營公司及合營企業收入	1,958,585	—	41,991	—	1,133,865	667,104	3,801,545
已對銷來自一間合營企業之按比例收入	(10,050)	—	—	—	—	—	(10,050)
<b>分類收入</b>	<b>4,657,791</b>	<b>167,905</b>	<b>1,045,203</b>	<b>528,152</b>	<b>1,454,496</b>	<b>1,475,711</b>	<b>9,329,258</b>
<b>業績</b>							
分類溢利／(虧損)	290,273	162,971	203,344	36,322	(5,544)	(123,921)	563,445
分類溢利／(虧損) 包括：							
所佔聯營公司業績	115,191	—	143	—	(8,925)	10,523	116,932
所佔合營企業業績	59	—	(25,466)	—	—	—	(25,407)
投資物業之公允值增加	—	31,997	—	—	—	—	31,997
折舊及攤銷，扣除資本化	(7,663)	(4,422)	(29,194)	(38,561)	(1,935)	(25,039)	(106,814)
應收一間聯營公司賬款之減值虧損	—	—	—	—	—	(118,832)	(118,832)
商譽之減值虧損	—	—	—	(4,656)	—	—	(4,656)
可供出售之投資的減值虧損	—	—	—	—	—	(17,160)	(17,160)
衍生財務工具之未變現收益	79	—	—	—	—	3,690	3,769
按公允值列入損益處理之投資的 未變現虧損	—	—	—	—	—	(26,550)	(26,550)
(撇減)／撥回存貨至可變現 淨值，淨額	(175)	—	—	—	(729)	2,743	1,839
貿易及其他應收賬款之減值虧損	(2,473)	—	—	(6,130)	—	(41)	(8,644)

各分類之間收入之交易價格由管理層依據市場價格釐定。

總分類收入與本集團於綜合收益表內之收入對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
總分類收入	<u>7,889,068</u>	<u>9,329,258</u>
加：已對銷來自一間合營企業之按比例收入	<u>19,499</u>	<u>10,050</u>
減：所佔聯營公司及合營企業收入		
建築及安裝合約	1,384,204	1,538,034
汽車及其他之銷售	988,015	1,133,865
保養及其他服務	479,917	442,098
餐飲	204,687	139,011
酒店營運	34,838	37,391
物業銷售及租賃	34,439	4,447
新鮮農作物供應	23,091	506,699
	<u>3,149,191</u>	<u>3,801,545</u>
於綜合收益表之總收入	<u><u>4,759,376</u></u>	<u><u>5,537,763</u></u>

分類溢利與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類溢利	838,286	563,445
未分配企業支出	(20,924)	(18,823)
財務收入	19,333	23,646
財務費用	<u>(93,538)</u>	<u>(105,156)</u>
除稅前溢利	<u><u>743,157</u></u>	<u><u>463,112</u></u>

**(b) 資產及負債**

	建築及 機械工程 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業開發 及營運 港幣千元	安老院舍 港幣千元	汽車代理 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年三月三十一日							
<b>資產</b>							
分類資產	<u>1,667,310</u>	<u>4,333,824</u>	<u>4,651,523</u>	<u>1,500,024</u>	<u>797,414</u>	<u>1,537,983</u>	<u>14,488,078</u>
分類資產包括：							
聯營公司之權益	463,261	–	1,588	–	–	53,856	518,705
合營企業之權益	11,950	–	500,060	–	79,613	–	591,623
應收聯營公司賬款	14,985	–	–	–	–	–	14,985
應收合營企業賬款	44	–	7,784	–	–	–	7,828
添置非流動資產 (附註)	<u>10,030</u>	<u>10,689</u>	<u>37,858</u>	<u>26,727</u>	<u>360,211</u>	<u>8,584</u>	<u>454,099</u>
<b>負債</b>							
分類負債	<u>1,584,312</u>	<u>47,201</u>	<u>662,486</u>	<u>64,824</u>	<u>448,974</u>	<u>490,484</u>	<u>3,298,281</u>
分類負債包括：							
應付合營企業賬款	–	–	1,175	–	406	–	1,581
於二零一六年三月三十一日							
<b>資產</b>							
分類資產	<u>1,852,348</u>	<u>5,186,060</u>	<u>3,283,510</u>	<u>1,314,825</u>	<u>386,552</u>	<u>1,623,178</u>	<u>13,646,473</u>
分類資產包括：							
聯營公司之權益	469,955	–	2,294	–	340,213	108,608	921,070
合營企業之權益	11,755	–	508,950	–	–	–	520,705
應收聯營公司賬款	18,072	–	–	–	2	–	18,074
應收一間合營企業賬款	59	–	–	–	–	–	59
添置非流動資產 (附註)	<u>15,442</u>	<u>8,203</u>	<u>913,397</u>	<u>14,488</u>	<u>2,366</u>	<u>31,145</u>	<u>985,041</u>
<b>負債</b>							
分類負債	<u>1,611,548</u>	<u>86,195</u>	<u>444,437</u>	<u>53,916</u>	<u>9,356</u>	<u>601,611</u>	<u>2,807,063</u>
分類負債包括：							
應付一間聯營公司賬款	–	–	240	–	–	–	240
應付一間合營企業賬款	–	–	53,230	–	–	–	53,230

附註：在本分析中，非流動資產不包括財務工具（包括所佔聯營公司及合營企業之權益）及遞延稅項資產。

分類資產及負債與總資產及負債之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類資產	<b>14,488,078</b>	13,646,473
預付稅項	<b>11,782</b>	6,834
未分配銀行結存及現金	<b>521,217</b>	838,810
遞延稅項資產	<b>26,815</b>	18,547
其他未分配資產	<b>15,730</b>	9,029
總資產	<b>15,063,622</b>	14,519,693
分類負債	<b>3,298,281</b>	2,807,063
當期所得稅負債	<b>74,798</b>	62,964
銀行及其他借款	<b>2,790,439</b>	3,112,536
遞延稅項負債	<b>372,492</b>	279,222
其他未分配負債	<b>24,293</b>	19,653
總負債	<b>6,560,303</b>	6,281,438

(c) 地區資料

本集團建築及機械工程業務主要在香港、中國內地、澳門及澳洲運作。物業投資業務主要在香港、中國內地、加拿大及新加坡運作。物業發展及營運業務主要在香港、中國內地及加拿大運作。安老院舍業務在香港及美利堅合眾國（「美國」）運作。汽車代理業務在中國內地及加拿大運作。其他業務則主要在香港、美國及泰國運作。

聯營公司及合營企業之建築及機械工程業務主要在香港、中國內地、新加坡及澳門運作。物業發展及營運業務主要在香港及中國內地運作。汽車代理業務在中國內地運作。其他業務則在香港、澳門及澳洲運作。

	按地區劃分之分類收入							
	本公司及 附屬公司 港幣千元	聯營公司及 合營企業 港幣千元	二零一七年 總額 港幣千元	%	本公司及 附屬公司 港幣千元	聯營公司及 合營企業 港幣千元	二零一六年 總額 港幣千元	%
香港	3,287,455	619,769 <sup>1</sup>	3,907,224	49	2,947,593	551,792 <sup>1</sup>	3,499,385	38
中國內地	88,896	2,112,207	2,201,103	28	663,680	2,415,707	3,079,387	33
美國	632,261	-	632,261	8	633,077	-	633,077	7
加拿大	371,753	-	371,753	5	359,731	-	359,731	4
新加坡	12,101	315,534	327,635	4	12,594	267,403	279,997	3
澳門	226,809	31,269	258,078	3	680,185	49,407	729,592	8
澳洲	85,742	50,508	136,250	2	195,751	506,699	702,450	7
泰國	40,112	-	40,112	1	34,553	-	34,553	-
其他	14,247	405	14,652	-	10,599	487	11,086	-
	<b>4,759,376</b>	<b>3,129,692</b>	<b>7,889,068</b>	<b>100</b>	<b>5,537,763</b>	<b>3,791,495</b>	<b>9,329,258</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> 來自一間合營企業之按比例收入已被對銷。

本集團保持健康及平衡之客戶組合。截至二零一七年三月三十一日止年度，港幣800,422,000元的收入來自建築及機械工程分類的單一外部客戶，佔本集團之總收入的10%或以上（二零一六年：港幣665,729,000元）。

以下為除財務工具（包括所佔聯營公司及合營企業之權益）及遞延稅項資產以外按地區劃分之非流動資產賬面值分析：

	非流動資產	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	3,644,385	3,533,080
中國內地	1,855,008	1,940,771
美國	1,248,677	1,252,701
新加坡	434,809	472,632
加拿大	204,122	169,062
泰國	7,960	9,512
澳門	1,230	2,238
其他	1,916	7,994
	<u>7,398,107</u>	<u>7,387,990</u>

#### 4 收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
--	---------------	---------------

收入指來自以下各項之已收及應收款項：

建築及安裝合約	2,779,578	2,517,064
資訊科技設備、汽車及其他之銷售	696,837	709,889
安老院舍營運	524,303	528,152
物業銷售及租賃	298,404	812,704
倉庫及物流服務	227,819	199,251
保養及物業管理服務	122,825	174,334
酒店營運	43,472	40,794
保險費	32,869	51,904
來自投資之利息收入	18,940	15,933
來自投資之股息收入	10,538	22,687
汽車及設備租賃	3,791	6,103
餐飲	–	458,948
總收入	<u>4,759,376</u>	<u>5,537,763</u>

#### 5 其他收入，淨額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
--	---------------	---------------

按公允值列入損益處理之投資的收益／(虧損)	14,294	(23,258)
衍生財務工具之收益／(虧損)	1,385	(1,569)
其他投資收入	22,185	11,359
佣金收入	6,927	8,404
市場營銷及推廣收入	–	4,830
來自一間聯營公司之銷售及市場推廣服務收入	27,930	26,037
來自聯營公司及合營企業之管理費收入	24,091	24,478
其他	9,407	13,129
	<u>106,219</u>	<u>63,410</u>

## 6 其他收益／(虧損)，淨額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業之公允值增加	226,033	31,997
出售一項投資物業之收益	276	52
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	498	(188)
出售下列各項之(虧損)／收益		
－ Wonder (附註14(b))	(3,972)	－
－ 其他附屬公司	265	(97)
出售聯營公司之虧損	(3)	(147)
出售可供出售之投資的收益	－	12
應收一間聯營公司賬款之減值虧損	－	(118,832)
商譽之減值虧損	－	(4,656)
可供出售之投資的減值虧損	(5,676)	(17,160)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	(20,374)	(8,644)
視為收購啓陽集團之收益(附註14(a))	7,060	－
匯兌虧損	(1,444)	(13,179)
	<u>202,663</u>	<u>(130,842)</u>

## 7 財務費用，淨額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行透支及銀行及其他借款的利息支出	105,627	114,252
減：撥作發展中物業之金額(附註)	<u>(12,089)</u>	<u>(9,096)</u>
	93,538	105,156
減：銀行存款的利息收入	<u>(19,333)</u>	<u>(23,646)</u>
	<u>74,205</u>	<u>81,510</u>

附註：應用於從借款得來並用作物業發展之資金的資本化年率為4.8% (二零一六年：介乎4.6%至5.9%)。

## 8 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、廠房及設備之折舊	84,150	106,361
減：撥作合約工程之金額	(2,591)	(2,166)
	81,559	104,195
員工開支	935,441	1,079,220
減：撥作合約工程之金額	(213,787)	(201,715)
	721,654	877,505
租賃以下項目之營運租賃費用		
— 樓宇		
— 須支付最低租賃費用	45,159	105,407
— 須支付或然租金	—	5,439
— 設備	2,551	3,789
	47,710	114,635
核數師酬金		
— 核數服務	11,023	11,239
— 非核數服務	1,988	2,144
— 過往年度撥備不足	110	154
	13,121	13,537
其他無形資產攤銷	485	2,619
撇減存貨至可變現淨值	765	—
並計入下列項目：		
回撥存貨至可變現淨值	—	1,839
物業租金總收入港幣145,672,000元（二零一六年：港幣147,291,000元）		
減直接經營支出	123,471	132,501

## 9 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度稅項		
香港	52,156	55,394
中國內地及海外	22,960	28,188
過往年度撥備不足／(超額撥備)	13,759	(770)
	88,875	82,812
遞延稅項		
暫時性差異之產生及回撥	43,150	20,154
	132,025	102,966

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一六年：16.5%）計算。中國內地及海外溢利課稅乃按年內估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

## 10 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利港幣540,263,000元(二零一六年：港幣315,056,000元)除以截至二零一七年三月三十一日止年度已發行301,928,000股(二零一六年：300,801,000股)普通股之加權平均數計算。

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股之加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股已兌換而計算得出。於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團一間聯營公司有潛在普通股，該股份為授出之購股權獲行使時可予發行之股份。本年度所持上述購股權並無產生潛在攤薄影響。於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團聯營公司有潛在普通股，該等股份為授出之購股權獲行使時可予發行之股份。此兩年期間上述購股權均無產生潛在攤薄影響。

## 11 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已派中期股息每股港幣0.20元(二零一六年：港幣0.20元)	60,386	60,386
擬派末期股息每股港幣0.40元(二零一六年：港幣0.50元)	120,771	150,964
	<u>181,157</u>	<u>211,350</u>

就截至二零一六年三月三十一日止年度內已派付之股息而言，其中截至二零一五年三月三十一日止年度之特別及末期股息港幣26,390,000元已根據本公司以股代息計劃以股份支付。

董事擬派末期股息每股0.40港元，合共港幣120,771,000元，其須待即將召開之股東週年大會上獲股東批准後，方可作實。金額將於截至二零一八年三月三十一日止年度列作保留溢利之分派。

## 12 應收賬款、存出按金及預付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應收賬款	590,569	641,104
減：減值撥備	(45,948)	(27,099)
貿易應收賬款，淨額	<u>544,621</u>	<u>614,005</u>
應收保留款項	328,933	309,785
減：減值撥備	(33,570)	(33,570)
應收保留款項，淨額	<u>295,363</u>	<u>276,215</u>
其他應收賬款、存出按金及預付款項	<u>552,550</u>	<u>197,267</u>
	<u><b>1,392,534</b></u>	<u><b>1,087,487</b></u>

本集團對各項核心業務客戶已確立不同之信貸政策。除給予保險業務之若干客戶的信貸期超過60天，給予貿易客戶之平均信貸期為60天。

貿易應收賬款淨額之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0 – 60天	491,522	535,860
61 – 90天	20,536	22,395
逾90天	32,563	55,750
	<u>544,621</u>	<u>614,005</u>

## 13 應付賬款、應付票據、存入按金及預提費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應付賬款及應付票據	281,994	211,982
應付保留款項	170,435	151,978
已收存入按金	38,428	55,357
預提合約成本	744,749	422,302
其他應付賬款及預提費用	686,255	456,118
	<u>1,921,861</u>	<u>1,297,737</u>

本集團貿易應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0 – 60天	265,123	175,503
61 – 90天	1,174	17,192
逾90天	15,697	19,287
	<u>281,994</u>	<u>211,982</u>

## (a) 視為出售Qi Yang Chevalier Investment Company Limited (「啓陽」)

啓陽及其附屬公司(合稱「啓陽集團」)於中國內地從事汽車代理業務。本集團持有啓陽(本公司的一間聯營公司)之40%股權，餘下60%股權由中國業務夥伴啓陽控股有限公司持有。

於本年度，為增強本集團參與運作及加強啓陽集團的企業管治，本集團的管理層已與中國業務夥伴達成協議，對(i)啓陽及其全資附屬公司啓陽(成都)投資管理有限公司的董事會組成變化以及(ii)啓陽集團業務主要經營及財務活動的控制實施若干變動。根據本集團日期為二零一七年三月三十日之公告，啓陽自此成為本集團的一間非全資附屬公司。

港幣千元

總代價之支付方式：

由本集團原本持有的權益	63,536
應收啓陽集團款項	291,551
	<hr/>
	355,087
	<hr/>

減：於視為收購日期的已收購已識別資產、所承擔負債及非控股權益之公允值

物業、廠房及設備	356,042
合營企業之權益	79,613
存貨	171,302
應收賬款、存出按金及預付款項	93,926
應收非控股權益賬款	46,437
銀行結存及現金	120,309
應付非控股權益賬款	(260,964)
應付合營企業賬款	(406)
應付賬款、存入按金及預提費用	(110,746)
銀行及其他借款	(88,117)
遞延稅項負債	(23,944)
非控股權益	(21,305)
	<hr/>
	362,147
	<hr/>

視為收購之收益(附註6)

7,060

視為收購產生之現金流入淨額：

銀行結存及現金	120,309
	<hr/>

上表亦披露啓陽集團(其擁有之非控股權益對本集團屬重大)之財務資料概要(公司間對銷後)。

倘啓陽集團自二零一六年四月一日起已被綜合入賬，本集團之綜合收益表將列示備考收入港幣64.44億元且於年度內之溢利概無重大變動。

非上市集團啓陽集團之非控股權益乃根據分佔啓陽集團資產淨值之比例釐定。

**(b) 出售Wonder (HK) Holdings Limited (「Wonder」)**

於二零一六年八月，本集團與一位獨立第三方訂立協議，出售本集團於Wonder之權益。此項交易已於二零一六年十月完成。

	港幣千元
總代價之支付方式：	
已收現金	30,448
減：專業費用及其他支出	<u>(164)</u>
	----- 30,284
減：出售以下各項之資產淨值：	
所佔一間聯營公司權益	53,410
應收非控股權益款項	988
非控股權益	(21,651)
出售後解除之外匯兌換浮動儲備	<u>1,509</u>
	----- (34,256)
出售之虧損（附註6）	<u><u>(3,972)</u></u>
出售之現金流入淨額：	
已收現金代價	30,448
專業費用及其他支出	<u>(164)</u>
	----- <u><u>30,284</u></u>

(c) 視為出售所佔Cafe Deco Holdings Limited (「Cafe Deco」) 之權益

根據日期為二零一五年十二月十一日之認購協議，Cafe Deco已同意向第三方配發及發行股份。完成後，本集團持有Cafe Deco之股權由60%攤薄至25.28%，Cafe Deco不再為一間間接非全資附屬公司，而成為本集團之聯營公司。

港幣千元

Cafe Deco 25.28%股權之公允值	48,495
減：已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	83,655
商譽	57,247
其他無形資產	11,619
聯營公司權益	55
其他非流動資產	14,802
應收一間聯營公司賬款	1,160
存貨	11,738
應收賬款、存出按金及預付款項	49,793
銀行結存及現金	24,563
應付賬款、存入按金及預提費用	(80,351)
遞延收入	(3,908)
銀行借款	(80,857)
本期所得稅負債	(1,541)
遞延稅項負債	(453)
非控股權益	(42,270)
出售後解除之資本儲備	1,703
出售後解除之其他資產重估儲備	(322)
出售後解除之外匯兌換浮動儲備	1,862
	<u>48,495</u>
出售之收益	<u>—</u>
出售之現金流出淨額：	
銀行結存及現金	<u>(24,563)</u>

**(d) 收購都思有限公司（「都思」）之100%股權**

根據二零一五年三月二十日之協議，本集團同意購買都思（成都其士房地產發展有限公司（「成都其士房地產」）之51%股權之直接控股公司）之100%股權，代價約為港幣346,563,000元，相等於股本成本及應付本集團賬款。成都其士房地產於中國內地成立，於二零一五年三月三十一日，為本集團擁有49%權益之合營企業。交易於二零一五年四月完成，都思自此成為本公司之一間全資附屬公司。

下表概述已付代價及於收購日期已確認所收購資產及所承擔負債之金額。

	港幣千元
總代價之支付方式：	
應收一間合營企業賬款	346,563
由本集團原本持有的權益	<u>174,213</u>
所收購資產淨值之公允值（載列如下）	<u><u>520,776</u></u>
	港幣千元

已收購資產及所承擔負債如下：

物業、廠房及設備	4,432
發展中物業	546,750
其他非流動資產	2,750
存貨	637
出售物業	869,325
應收賬款、存出按金及預付款項	15,166
銀行結存及現金	2,304
應付一間合營企業賬款	(166,701)
應付賬款、存入按金及預提費用	(612,010)
銀行借款	<u>(141,877)</u>
可識別資產淨值總額	<u><u>520,776</u></u>
收購之現金流入淨額：	
銀行結存及現金	<u><u>2,304</u></u>

**(e) 收購宏豐有限公司（「宏豐」）之11%股權**

根據二零一五年三月二十日之協議，本集團同意購買宏豐（成都世代錦江國際酒店有限公司之直接控股公司）之11%股權，代價約為港幣26,696,000元，相等於股本成本及應付本集團賬款。宏豐於英屬維爾京群島成立，於二零一六年三月三十一日，為本集團擁有49%權益之合營企業。交易於二零一五年四月完成，宏豐仍為本集團之一間合營企業。

## 15 持作出售資產／與持作出售資產直接相關之負債

於二零一七年六月一日，本公司宣佈其已就出售長暉投資有限公司（「長暉」）及都思（持有成都其士房地產全部權益之投資控股公司）及債務轉讓訂立一份總現金代價約為港幣17.73億元協議（「出售交易」），詳情載於附註18(c)。成都其士房地產之資產及負債於二零一七年三月三十一日重新分類為持作出售。

	港幣千元
資產	
物業、廠房及設備	1,676
發展中物業	533,464
待售物業	580,488
應收賬款、存出按金及預付款項	8,155
銀行結存及現金	<u>110,004</u>
重新分類為持作出售之附屬公司資產	<u><u>1,233,787</u></u>
負債	
應付一間合營企業賬款	(25,893)
應付賬款、存入按金及預提費用	<u>(122,375)</u>
重新分類為持作出售之附屬公司負債	<u><u>(148,268)</u></u>

## 16 或然負債

本集團因已動用借款而作出之擔保之或然負債為：

	於二零一七年 港幣千元	於二零一六年 港幣千元
授予聯營公司之銀行信貸	3,442	14,081
授予一間合營企業之銀行信貸	295,254	184,232
給予銀行及住房公積金中心就授予若干物業買家之按揭信貸的擔保	<u>492,299</u>	<u>348,964</u>
	<u><u>790,995</u></u>	<u><u>547,277</u></u>

本集團所佔其合營企業之或然負債如下：

	於二零一七年 港幣千元	於二零一六年 港幣千元
給予銀行就授予合營企業之物業的若干買家之按揭信貸的擔保	<u><u>3,212</u></u>	<u><u>4,208</u></u>

## 17. 承擔

本集團之承擔如下：

	於二零一七年 港幣千元	於二零一六年 港幣千元
就下列項目已簽約但未在綜合財務報表內計提之承擔		
— 一個物業發展項目	500,114	637,158
— 購入廠房及設備	14,211	1,311
— 購入一個投資物業	—	5,970
	<u>514,325</u>	<u>644,439</u>

本集團所佔其合營企業之承擔如下：

	於二零一七年 港幣千元	於二零一六年 港幣千元
已簽約但未計提	<u>47,275</u>	<u>307,619</u>

## 18 於報告期後發生之事件

### (a) 收購安老院舍物業

於二零一七年四月三日，本集團宣佈，其已簽訂協議以收購位於美國密歇根州之兩項額外安老院舍物業，代價為美金3,300萬元（相等於約港幣2.57億元）。該兩項安老院舍物業合共提供299個單位，可出租總面積為170,000平方呎。

### (b) 收購銀盛集團有限公司（「銀盛集團」）100%權益

於二零一七年五月十八日，本集團宣佈，其已簽訂臨時協議以收購銀盛集團100%權益，代價為港幣2.28億元。該公司的主要資產為位於香港爹核士街的該物業，該物業用作住宅及商業用途。

### (c) 出售長暉及都思之全部已發行股本

於二零一七年六月一日，本集團宣佈，其已簽訂框架協議以將長暉及都思的全部已發行股本出售予陽光城集團國際投資有限公司及陽光城集團股份有限公司，現金代價淨額為人民幣15.70億元（相等於約港幣17.73億元）。長暉及都思乃成都其士房地產之投資控股公司，成都其士集團主要於中國內地成都從事物業開發項目（即半山艾馬仕），並為三幅地塊之持有人。

### (d) 收購土地開發權

於二零一七年六月十三日，市區重建局（「市區重建局」）知會本集團之全資附屬公司其士泛亞有限公司（「其士泛亞」），市區重建局已接受其士泛亞就有關土地（「該土地」）的開發權提交的投標及其士泛亞已獲得該土地的開發權。該土地位於香港九龍大角咀福澤街／利得街（稱為九龍內地段第11259號地塊）。其士泛亞就有關該土地開發權應付的代價為港幣6.8億元。

## 股息

董事會建議以現金派發末期股息每股港幣0.40元（二零一六年：港幣0.50元）予於二零一七年九月八日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。連同已於二零一六年十二月二十一日（星期三）派付之中期股息每股港幣0.20元（二零一六年：港幣0.20元），本年度合共派發股息每股港幣0.60元（二零一六年：港幣0.70元）。

待將於二零一七年八月三十日（星期三）召開之本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）獲股東批准後，建議末期股息將約於二零一七年九月十五日（星期五）以現金支付。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席股東週年大會及於會上投票，本公司將於二零一七年八月二十五日（星期五）至二零一七年八月三十日（星期三）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年八月二十四日（星期四）下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理過戶登記手續。

為確定股東有權收取建議末期股息，待本公司股東於股東週年大會通過該普通決議案後，本公司將於二零一七年九月六日（星期三）至二零一七年九月八日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派發建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年九月五日（星期二）下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理過戶登記手續。

## 管理層討論及分析

經評估本集團內部表現報告後，董事會將本集團分類重新分類為建築及機械工程、物業投資、物業發展及經營、安老院舍、汽車代理及其他以便在本集團內有效地重新分配資源。物業投資、物業發展及經營及安老院舍分類均拆分自物業分類並成為獨立分類，而保險及投資與餐飲分類合併並成為其他分類。於獲得啓陽的控制權後，汽車代理自其他分類分離出來，於本年度成為一個新的分類。

本集團的綜合收入為港幣47.59億元(二零一六年：港幣55.38億元)，較上個財政年度減少14%。經計入其所佔聯營公司及合營企業收入後，總分類收入為港幣78.89億元(二零一六年：港幣93.29億元)，減少15%。儘管建築及機械工程分類錄得收入增長，本集團的綜合收入仍然有所減少，主要由於並無確認上年度在長春進行物業開發的住宅單位的銷售及預售的總收入及出售本集團於餐飲業務的權益所致。儘管如此，截至二零一七年三月三十一日止年度的溢利由二零一六年的港幣3.60億元大幅增加70%至港幣6.11億元，主要由於本集團投資物業重估導致公允值增加。截至二零一七年三月三十一日止年度的本公司股東應佔溢利大幅增至港幣5.40億元(二零一六年：港幣3.15億元)，而每股盈利則增至港幣1.79元(二零一六年：港幣1.05元)。

## 建築及機械工程

截至二零一七年三月三十一日止年度，建築及機械工程分類收入錄得增長，由上年度的港幣46.58億元增至港幣47.59億元。該分類的溢利亦由上年度港幣2.90億元增加18%至本年度的港幣3.44億元。溢利增長主要來自樓宇建築及機電工程部門。

樓宇建築部門專注於私營及公營機構項目，並已實施有效的成本控制措施以便應對建築市場的激烈競爭的情況下提高營運效率。

機電工程部門為香港、澳門及中國的多種類型樓宇提供全方位樓宇服務組合，且該部門保持穩定增長及收入回報。於完成澳門大型合約後，該部門已於本回顧年度將其業務轉回香港。

鋁窗及幕牆部門於本年度的溢利錄得減少，乃由於市場缺乏熟練勞工導致成本增加所致。鑑於競爭優勢及與物業開發商、專業顧問及承包商之間的良好關係，該部門於來年的表現仍保持樂觀。

建材供應部門供應多種優質櫥櫃及為公營及私營機構安裝玻璃強化塑膠水箱。由於激烈的市場競爭，該部門於本年度的溢利錄得輕微減少。

由於本財政年度公營工作項目減少導致環境工程部門經歷了動蕩的一年。該部門正積極尋找私營及公營機構環境項目及其他污水及水務分類的環境相關項目。

由於在中國大陸市場設備銷售及安裝受挫導致升降機及電扶梯部門經歷營業額及收入回報減少。在香港，由於樓宇老化問題，本集團對活化過程將為該部門提供銷售及安裝升降機及電扶梯業務的商機保持樂觀。

於二零一七年三月三十一日，本集團附屬公司之所有未完成建築及機械工程合約價值總額為港幣41.05億元。主要合約包括：

1. 承建新界屯門的政府綜合大樓；
2. 承建九龍何文田紅十字會輸血服務總部之擴建工程；
3. 承建新界沙田市地段第587號之住宅發展項目；
4. 擴建新界大埔濾水廠二號水道；
5. 為位於新界西貢惠民路丈量約份221第1950地段酒店發展項目提供暖通空調安裝工程；及
6. 為澳洲悉尼Australia Technology Park設計、供應及安裝幕牆及鋁窗。

## 物業投資

於本回顧年度，物業投資分類主要包括物業租賃業務。儘管分類收入減少14%至港幣1.44億元，分類溢利增加97%至港幣3.22億元，由於投資物業重估公允值增加所致。雖然本集團於香港及中國大陸面積分別約660,000平方呎及163,000平方呎的租賃物業組合於本回顧年度保持不變，由於下個財政年度其士商業中心的若干面積將由本集團佔用及自用，預期該分類表現將有所下降。

於本財政年度末之後，本集團訂立臨時協議收購位於香港爹核士街1B號及1C號的物業，代價為港幣2.28億元。該物業為住宅及商業用途，總樓面面積約為9,100平方呎。於收購事項完成後，該物業將為本集團提供穩定租金收入，且亦將為本集團帶來潛在的資本增值。

## 物業發展及經營

於本回顧年度，物業發展及經營分類之收入由港幣10.45億元減少44%至港幣5.89億元。分類收益錄得由港幣2.03億元大幅減少57%至港幣8,800萬元。該減少乃主要由於並無確認上一年度出售及預售長春物業開發住宅單位之總收入。

冷藏倉庫及物流業務之佔用率維持在90%以上。於本回顧年度，該部門亦鎖定潛在的中小企業客戶並提供額外服務以助其增長。管理層對該部門的表現充滿信心並將繼續保持穩定及在時機適當之時繼續審慎地擴展業務。

物業管理部門向廣大客戶提供全面及優質物業管理服務，物業組合超過3,000萬平方呎，包括商業、工業及住宅樓宇、購物商場、停車場及其他公共設施。

本集團以其一間50-50合營企業於浙江街及下鄉道之市區重建局物業發展「津匯」的建築工程（包括175套住宅公寓及商業部份）於二零一七年第四季度竣工，並預計將於二零一七年第三季度進行預售。

於本財政年度末之後，本集團訂立協議將長暉及都思之全部已發行股本出售予陽光城集團國際投資有限公司及陽光城集團股份有限公司，代價淨額為人民幣15.70億元（相等於約港幣17.73億元）。長暉及都思為成都其士房地產之投資控股公司，後者主要於成都從事本集團之物業發展項目。

於本財政年度末之後，本集團以代價港幣6.80億元獲市區重建局授予開發權，開發一幅位於九龍大角咀福澤街及利得街的地塊。該項目之地盤面積約8,200平方呎，計劃開發為總住宅建築面積約55,000平方呎及商業建築面積7,000平方呎的中小型住宅單位。該項目之開發預計於二零二零年／二零二一年完成。

## 安老院舍

鑑於安老院舍業務為本集團帶來重大收入及貢獻，該業務從物業分類分離出來並成為一個新的安老院舍分類。該分類之收入輕微減少不足1%至港幣5.24億元及溢利減少20%至港幣2,900萬元。錄得該溫和業績乃主要由於北卡羅來納州之償付程序變動導致平均償付額減少及壞賬撥備增加所致。本集團已採取措施進一步控制成本並與營運商磋商以確保最低淨營運收入。保守預計業務表現將於來年回歸正常，而我們仍對業務前景保持樂觀。本集團於二零一七年三月三十一日擁有23個安老院舍設施，提供1,017個安養床位、733個失智護理床位及119個專業護理床位，以服務美國不同長者的需要。

於本年度，本集團同意授出貸款不超過港幣8億元及估計營運資金港幣5,000萬元予基督復臨安息日會港澳區會有限公司及基督復臨安息日會港澳區會控股有限公司，供彼等參與將一幅地塊重新發展為教會及設施大樓。該項目位於香港跑馬地雲地利道。於完成後，該項目將用作安老院舍設施及安老院舍。預期該開發將於二零二零年完成。

於財政年度末之後，本集團已增購兩間位於美國密歇根州的安老院舍物業，總代價為美金3,300萬元。該等物業提供合共299個單位，總租賃面積超過170,000平方呎。

## 汽車代理

於獲得啓陽之控制權後，本年度內汽車代理分類從其他分類中分離出來作為一個新分類。該分類營業額減少港幣1.38億元至港幣13.17億元而該分類業績較去年增加港幣4百萬元。

一系列公司在成都經營合共13間4S店舖，提供8個進口及國內汽車品牌。於本年度售出超過16,000輛汽車，令我們在成都國內汽車市場處於領先地位。

於本回顧年度，加拿大兩間汽車代理Action Honda及Aurora Chrysler表現理想。在加拿大的團隊對該兩間汽車代理於來年繼續表現卓越及達至目標充滿信心。

## 其他

於本回顧年度，由於按照增長策略重新調整本集團之收入來源，本集團將保險及投資業務與餐飲業務整合至本分類，而汽車代理分類則從本分類中分離出來。分類收入減少港幣9.20億元至港幣5.55億元，此乃主要由於二零一五年十二月Cafe Deco由60%攤薄至25.28%後分佔餐飲業務之收入減少所致。儘管分類收入減少，鑑於保險及投資業務之投資組合帶來正面回報，分類業績由錄得分類虧損港幣1.24億元回升147%至分類溢利港幣5,800萬元。

於二零一六／二零一七年，保險部門之收入減少乃主要由於僱員補償保險業務競爭激烈所致。儘管保險費總額減少，保險部門的承保業務取得了令人滿意的綜合成本率。保險及投資部門錄得溢利增加，乃由於發生之索償減少及分別錄得財務工具公允值收益以及互惠／對沖基金收益。該部門將繼續採取審慎的承保方式增強其競爭力，同時保持穩定增長。

## 財務評述

於二零一七年三月三十一日，本公司股東應佔本集團之資產淨值為港幣79.69億元，較二零一六年三月三十一日之港幣77.50億元增加港幣2.19億元。該增加主要由於本公司股東應佔溢利港幣5.40億元及重估模式下自用物業之重估盈餘港幣9,400萬元所致，由分派股息港幣2.11億元及換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業之業務所產生之外匯兌換差額港幣2.25億元所抵銷。

於二零一七年三月三十一日，由於本集團擁有充裕之現金，於二零一七年三月三十一日達港幣17.62億元（二零一六年三月三十一日：港幣20.09億元）及管理層在節省財務成本上管理較為滿意，而於本年度結付款項，致使本集團之銀行及其他借款減少至港幣27.90億元（二零一六年三月三十一日：港幣31.13億元）。銀行及其他借款之88.2%及10.8%（二零一六年：90.8%及8.3%）分別以港幣及美元及以人民幣為單位。

本集團一年內銀行及其他借款部分由二零一六年三月三十一日之30.9%大幅下降至二零一七年三月三十一日之18.6%，乃由於二零一六年九月再融資現有定期貸款融資所致。

## 僱員及薪酬制度

於二零一七年三月三十一日，本集團旗下附屬公司於全球僱用約3,200名全職員工。截至二零一七年三月三十一日止年度，員工總開支為港幣9.35億元。本集團之薪酬制度乃根據僱員之工作性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期作出評估。其他員工福利包括酌情發放花紅獎賞、醫療計劃及退休金計劃等。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治常規

董事認為，本公司於截至二零一七年三月三十一日止整個年度一直遵守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》的守則條文，惟以下之守則條文除外：

第A.4.1之條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事均沒有指定任期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退，並膺選連任。

第A.6.7之條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。獨立非執行董事孫開達先生因需要處理海外事務，故未能出席本公司於二零一六年九月二日舉行之股東週年大會。

第A.5.1條規定提名委員會應由董事會主席或本公司獨立非執行董事擔任。繼孫開達先生退任後，提名委員會主席之職位一直懸空。繼委任郭海生先生為提名委員會主席後，本公司現已遵守第A.5.1條。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。經具體查詢後，各董事均確認於整個年度內已遵守標準守則的規定。

## 審核委員會

審核委員會包括三名本公司獨立非執行董事，分別為該委員會之主席楊傳亮先生、其他成員為周明權博士及潘宗光教授。

審核委員會於本年度與管理層審閱本集團所採納之會計政策及實務，並討論有關本集團之審核、風險管理和內部監管系統及財務申報等事項，其中包括本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。彼等亦審閱及通過提供非核數服務的外部核數師之聘用、有關提供核數及非核數服務的外部核數師之酬金、風險管理和內部監管系統以及內部核數的有效性。

## 於聯交所網站公佈年度業績

本公司截至二零一七年三月三十一日止年度業績公佈將於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司之網站<http://www.chevalier.com>刊載。本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報載有依據上市規則所規定之所有適用資料將寄交本公司股東，並於適當時候在上述網站刊登。

## 致謝

本人謹代表董事會摯誠感謝本集團之管理層及各員工於過去一年對本集團之辛勤工作。本人亦感激股東及業務夥伴寶貴的支持及信任。

承董事會命  
其士國際集團有限公司  
聯席主席兼董事總經理  
郭海生

香港，二零一七年六月二十六日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事周亦卿博士(聯席主席)、郭海生先生(聯席主席兼董事總經理)、譚國榮先生(副董事總經理)、何宗樑先生、馬志榮先生及周莉莉小姐；獨立非執行董事周明權博士、楊傳亮先生、潘宗光教授及施榮懷先生；非執行董事高贊覺博士及周維正先生。

\* 僅供識別