

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)

截至二零一八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」)截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	4	6,980,400	4,759,376
銷售成本		(6,105,507)	(4,015,070)
毛利		874,893	744,306
其他收入，淨額	5	73,878	106,219
其他收益，淨額	6	154,484	206,370
出售附屬公司之收益／(虧損)	6	715,075	(3,707)
銷售及經銷成本		(146,941)	(101,223)
行政支出		(330,318)	(217,853)
經營溢利		1,341,071	734,112
所佔聯營公司業績		57,918	87,922
所佔合營企業業績		(60,490)	(4,672)
		1,338,499	817,362
財務收入	7	21,636	19,333
財務費用	7	(92,309)	(93,538)
財務費用，淨額	7	(70,673)	(74,205)
除稅前溢利	8	1,267,826	743,157
稅項	9	(296,344)	(132,025)
年度溢利		971,482	611,132

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔方：			
本公司股東		907,929	540,263
非控股權益		63,553	70,869
		971,482	611,132
每股盈利			
— 基本(每股港幣)	10	3.01	1.79
— 攤薄(每股港幣)	10	3.01	1.79

綜合全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年度溢利	971,482	611,132
年度其他全面(支出)/收入		
可能不會重新歸類至損益的項目		
自用物業之公允值(虧損)/盈餘	(22,447)	94,395
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	393,900	(237,786)
可供出售之投資的公允值變動	1,248	9,506
可供出售之投資的減值虧損轉撥至 綜合收益表	3,377	5,676
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	2,443	4,985
年度其他全面收入/(支出)，除稅後	378,521	(123,224)
年度全面收益總額	1,350,003	487,908
應佔方：		
本公司股東	1,259,846	429,878
非控股權益	90,157	58,030
	1,350,003	487,908

附註：於其他全面(支出)/收入所示之項目乃按扣除稅項後披露。

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,791,245	3,832,583
物業、廠房及設備		2,784,738	2,330,127
商譽		681,839	629,741
其他無形資產		31,352	9,386
聯營公司之權益		468,411	518,705
合營企業之權益		1,112,486	591,623
可供出售之投資		265,766	124,154
發展中物業		642,713	565,828
遞延稅項資產		42,171	26,815
其他非流動資產		89,536	82,837
		<u>9,910,257</u>	<u>8,711,799</u>
流動資產			
應收聯營公司賬款		18,575	14,985
應收合營企業賬款		9,085	7,828
應收非控股權益賬款		39,025	71,862
按公允值列入損益處理之投資		430,805	554,771
存貨		344,577	298,999
待售物業		578,665	377,635
發展中物業		1,485,581	511,116
應收賬款、存出按金及預付款項	12	1,466,445	1,392,534
就合約工程應向客戶收取之款項		88,563	114,795
衍生財務工具		373	97
預付稅項		9,138	11,782
銀行結存及現金		1,723,452	1,761,632
		<u>6,194,284</u>	<u>5,118,036</u>
持作出售資產	17	<u>-</u>	<u>1,233,787</u>
		<u>6,194,284</u>	<u>6,351,823</u>

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動負債			
應付合營企業賬款		7,524	1,581
應付非控股權益賬款		325,166	260,964
就合約工程應向客戶支付之款項		639,791	555,512
衍生財務工具		233	2,974
應付賬款、應付票據、存入按金及預提費用	13	1,642,245	1,921,861
遞延保險費及未過期風險儲備		59,536	60,279
未決保險索償		255,438	305,272
遞延收入		22,403	21,158
當期所得稅負債		69,028	74,798
銀行及其他借款		767,670	520,247
		3,789,034	3,724,646
與持作出售資產直接相關之負債	17	–	148,268
		3,789,034	3,872,914
流動資產淨值		2,405,250	2,478,909
總資產減流動負債		12,315,507	11,190,708
股本及儲備			
股本		377,411	377,411
儲備		8,355,324	7,592,045
股東資金		8,732,735	7,969,456
非控股權益		603,005	533,863
總權益		9,335,740	8,503,319
非流動負債			
遞延保險費		30,606	44,705
銀行及其他借款		2,608,832	2,270,192
遞延稅項負債		340,329	372,492
		2,979,767	2,687,389
總權益及非流動負債		12,315,507	11,190,708

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) 本集團於二零一七年四月一日財政年度開始生效的現有準則之修訂本及改進

下列現有準則之修訂本及改進與本集團營運有關，且於二零一七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7號(修訂本)，「披露計劃」
- 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」
- 年度改進項目 – 二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之改進

採納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，惟在二零一七年四月一日開始之本集團財政年度尚未生效及並無提前採納：

- 香港會計準則第19號(修訂本)，「僱員福利」²
- 香港會計準則第28號(修訂本)，「於聯營公司及合營企業之長期權益」²
- 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「財務工具」」¹
- 香港財務報告準則第9號(二零一四年)，「財務工具」¹
- 香港財務報告準則第9號(修訂本)「有負補償作用的預付款項特性」²
- 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」³
- 香港財務報告準則第15號，「客戶合約之收入」¹
- 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」¹
- 香港財務報告準則第16號，「租賃」²

- 香港財務報告準則第17號，「保險合約」⁴
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號，「外幣交易及預付代價」¹
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號，「所得稅稅務處理之不確定性」²
- 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⁵
- 年度改進項目－二零一五年－二零一七年週期香港財務報告準則之改進²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間或當應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號時生效

⁵ 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9號「財務工具」

變動性質

香港財務報告準則9號闡述財務資產及財務負債之分類、計量及確認。其取代香港會計準則39號有關財務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，為財務資產確立三個主要計量分類：攤銷成本、按公允值計入其他綜合收入及按公允值計入損益。分類基準取決於實體的業務模式及財務資產的合約現金流特點。

權益工具的投資須按公允值計入損益計算，於初始時不可撤銷選擇於其他全面收入列示公允值變動不會循環入賬。現有新預期信貸虧損模式取代香港會計準則39號所用已產生虧損減值模式。就財務負債而言，按公允值計入損益的負債，除於其他全面收入確認為自身信貸風險變動外，分類及計量並無任何變動。香港財務報告準則第9號放寬對沖有效性的規定，但仍須同期內作出記錄。

可能影響

本集團的股權投資現時劃分為可供出售財務資產，將會重新劃分為按公允值計入損益的財務資產或按公允值計入其他全面收入的財務資產。本集團的財務負債會計處理將不會受影響，乃因新規定僅影響劃分為按公允值計入損益的財務負債的會計處理而本集團並無任何此類負債。

另外，新減值模式規定，根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非如香港會計準則第39號規定的情況僅於產生信貸虧損時確認。根據至今作出的評估，本集團並無預期本集團的貿易應收款項虧損撥備出現重大變動。新對沖會計規則將對沖工具會計處理更貼近本集團的風險管理作法。作為一般規則，因準則引入更具準則性的方針，更多對沖關係可能符合對沖會計處理。根據至今作

出的評估，預期本集團的現有對沖關係於採納香港財務報告準則第9號後極可能符合持續對沖。新準則亦引入經擴大範圍的披露規定及呈報變動，預期將改變本集團對其財務工具披露的性質及範圍，尤其是在採納新標準年度。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

變動性質

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」，以及相關詮釋。香港財務報告準則第15號利用五個步驟，確立釐定確認收入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入。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。根據香港財務報告準則第15號，實體一般在履約責任達成時確認收入。倘識別到多項履約責任，或會對收入確認造成影響。

可能影響

根據迄今為止進行的評估，本集團預計採納香港財務報告準則第15號不會對建築及安裝合約、資訊科技設備、汽車及其他之銷售、安老院舍營運以及保養及物業管理服務的收入造成重大影響。就物業銷售而言，預售發展中物業所得收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。銷售竣工物業的收入確認時間，現時按是否轉移物業擁有權的重大風險及回報而定，將按控制權轉移模式於有關物業法律上或實際上轉移至客戶時，於較後時點確認。本集團正繼續有關其他收入源的評估。

香港財務報告準則第16號「租賃」

變動性質

香港財務報告準則第16號將導致差不多所有租賃在財務狀況表內確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的財務負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。對出租人的會計處理將不會有重大變動。

可能影響

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。根據迄今進行的初步評估，估計採納香港財務報告準則第16號將導致於綜合財務狀況表確認主要源於土地及樓宇租賃的使用權資產及財務負債。根據香港財務報告準則第16號，租賃負債利息開支及使用權資產折舊開支將代替香港會計準則第17號項下的綜合收益表租賃費用。新準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團不擬在其生效日期前採用。

本集團正在評估香港財務報告準則第17號「保險合約」及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「財務工具」的影響，尚無法說明其影響及重要性。

除上述事項外，本集團預期應用已頒佈但尚未生效的其他新準則、現有準則本的修訂及改進對經營業績及財務狀況未必有重大影響。

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。

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。

保健護理投資：安老院舍業務及醫療辦公大樓投資。

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。

截至二零一八年三月三十一日止年度，安老院舍分類更名為保健護理投資分類，以更好地反映收入來源的性質及發展策略。

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	保健護理 投資 港幣千元	汽車代理 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一八年 三月三十一日止年度							
收入							
總收入	2,582,734	136,430	1,097,095	582,769	2,276,770	394,826	7,070,624
分類之間收入	-	-	(41,662)	-	-	(48,562)	(90,224)
集團收入	2,582,734	136,430	1,055,433	582,769	2,276,770	346,264	6,980,400
所佔聯營公司及合營 企業收入	1,607,212	-	49,222	15,515	477,488	186,762	2,336,199
已對銷來自一間合營 企業之按比例收入	(15,456)	-	-	-	-	-	(15,456)
分類收入	<u>4,174,490</u>	<u>136,430</u>	<u>1,104,655</u>	<u>598,284</u>	<u>2,754,258</u>	<u>533,026</u>	<u>9,301,143</u>
業績							
分類溢利	<u>172,173</u>	<u>278,834</u>	<u>859,516</u>	<u>3,098</u>	<u>4,832</u>	<u>72,588</u>	<u>1,391,041</u>
分類溢利/(虧損)包括：							
所佔聯營公司業績	56,789	-	99	-	-	1,030	57,918
所佔合營企業業績	235	-	(29,730)	(32,849)	1,854	-	(60,490)
投資物業之公允值增加	-	190,683	-	-	-	-	190,683
折舊及攤銷，扣除資本化 物業、廠房及設備減值 虧損	(5,512)	(404)	(40,089)	(48,456)	(21,447)	(1,659)	(117,567)
可供出售之投資的減值 虧損	(1,572)	-	-	-	-	-	(1,572)
衍生財務工具之未變現 虧損	-	-	-	-	-	(3,377)	(3,377)
按公允值列入損益處理 之投資的未變現收益 撥回/(撇減)存貨至 可變現淨值，淨額	-	-	-	-	-	(932)	(932)
撥回/(已確認)貿易及其 他應收賬款之撥備	-	-	-	-	-	13,161	13,161
撥回/(已確認)貿易及其 他應收賬款之撥備	33	-	-	-	(3,342)	(761)	(4,070)
撥回/(已確認)貿易及其 他應收賬款之撥備	-	-	(22,015)	-	-	-	(22,015)
撥回/(已確認)貿易及其 他應收賬款之撥備	8,993	(2,500)	-	(4,382)	-	(106)	2,005
撥回/(已確認)貿易及其 他應收賬款之撥備	(8,597)	-	-	-	-	-	(8,597)

	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	保健護理 投資 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)
(已確認)/撥回貿易及 其他應收賬款之撥備 視為收購啓陽集團之 收益	(5,283)	-	-	(15,165)	-	74	(20,374)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,060</u>	<u>-</u>	<u>7,060</u>

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
總分類收入	<u>9,301,143</u>	<u>7,889,068</u>
加： 已對銷來自一間合營企業之按比例收入	<u>15,456</u>	<u>19,499</u>
減： 所佔聯營公司及合營企業收入		
建築及安裝合約	1,102,179	1,384,204
汽車及其他之銷售	477,488	988,015
保養及其他服務	527,362	479,917
餐飲	164,709	204,687
酒店營運	37,525	34,838
物業銷售及租賃	26,936	34,439
新鮮農作物供應	—	23,091
	<u>2,336,199</u>	<u>3,149,191</u>
於綜合收益表之總收入	<u><u>6,980,400</u></u>	<u><u>4,759,376</u></u>

分類溢利與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分類溢利	1,391,041	838,286
未分配企業支出	(52,542)	(20,924)
財務收入	21,636	19,333
財務費用	<u>(92,309)</u>	<u>(93,538)</u>
除稅前溢利	<u><u>1,267,826</u></u>	<u><u>743,157</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	物業發展 及營運 港幣千元	保健護理 投資 港幣千元	汽車代理 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年三月三十一日							
資產							
分類資產	<u>1,528,440</u>	<u>4,399,842</u>	<u>5,041,482</u>	<u>2,319,674</u>	<u>1,126,680</u>	<u>1,096,737</u>	<u>15,512,855</u>
分類資產包括：							
聯營公司之權益	425,719	-	626	-	-	42,066	468,411
合營企業之權益	12,076	-	500,494	516,452	83,464	-	1,112,486
應收聯營公司賬款	18,575	-	-	-	-	-	18,575
應收合營企業賬款	9,068	-	17	-	-	-	9,085
添置非流動資產(附註)	<u>51,519</u>	<u>344,334</u>	<u>164,058</u>	<u>300,239</u>	<u>19,448</u>	<u>8,491</u>	<u>888,089</u>
負債							
分類負債	<u>1,508,957</u>	<u>37,619</u>	<u>413,708</u>	<u>138,743</u>	<u>409,177</u>	<u>440,138</u>	<u>2,948,342</u>
分類負債包括：							
應付合營企業賬款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,730</u>	<u>-</u>	<u>794</u>	<u>-</u>	<u>7,524</u>
於二零一七年三月三十一日							
資產							
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>
負債							
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,175</u>	<u>-</u>	<u>406</u>	<u>-</u>	<u>1,581</u>

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分類資產	15,512,855	14,488,078
預付稅項	9,138	11,782
未分配銀行結存及現金	524,647	521,217
遞延稅項資產	42,171	26,815
其他未分配資產	15,730	15,730
總資產	<u>16,104,541</u>	<u>15,063,622</u>
分類負債	2,948,342	3,298,281
當期所得稅負債	69,028	74,798
銀行及其他借款	3,376,502	2,790,439
遞延稅項負債	340,329	372,492
其他未分配負債	34,600	24,293
總負債	<u>6,768,801</u>	<u>6,560,303</u>

(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。保健護理投資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。保健護理投資業務在美國運作。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	二零一八年 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	二零一七年 總額 港幣千元	%
香港	2,960,677	625,298 ¹	3,585,975	39	3,287,455	619,769 ¹	3,907,224	49
中國內地	2,666,279	1,353,363	4,019,642	43	88,896	2,112,207	2,201,103	28
美國	690,687	15,515	706,202	8	632,261	-	632,261	8
加拿大	400,740	-	400,740	4	371,753	-	371,753	5
新加坡	11,949	270,509	282,458	3	12,101	315,534	327,635	4
澳門	85,968	27,102	113,070	1	226,809	31,269	258,078	3
澳洲	107,724	28,536	136,260	1	85,742	50,508	136,250	2
泰國	56,376	-	56,376	1	40,112	-	40,112	1
其他	-	420	420	-	14,247	405	14,652	-
	<u>6,980,400</u>	<u>2,320,743</u>	<u>9,301,143</u>	<u>100</u>	<u>4,759,376</u>	<u>3,129,692</u>	<u>7,889,068</u>	<u>100</u>

¹ 來自一間合營企業之按比例收入對銷。

本集團保持健康及平衡之客戶組合。並無客戶佔本集團截至二零一八年三月三十一日止年度總收入10%或以上。(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%以上)。

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	3,555,346	3,644,385
中國內地	2,168,161	1,855,008
美國	1,511,024	1,248,677
新加坡	469,146	434,809
加拿大	207,764	204,122
澳門	45,189	1,230
泰國	8,502	7,960
其他	431	1,916
	7,965,563	7,398,107

4 收入

收入指來自以下各項之已收及應收款項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
建築及安裝合約	2,399,483	2,779,578
資訊科技設備、汽車及其他之銷售	2,462,214	696,837
安老院舍營運	582,769	524,303
物業銷售及租賃	843,978	298,404
倉庫及物流服務	214,570	227,819
保養及物業管理服務	355,012	122,825
酒店營運	47,953	43,472
保險費	33,601	32,869
來自投資之利息收入	14,747	18,940
來自投資之股息收入	18,974	10,538
汽車及設備租賃	7,099	3,791
	6,980,400	4,759,376

5 其他收入，淨額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按公允值列入損益處理之投資的收益	11,912	14,294
衍生財務工具之(虧損)/收益	(993)	1,385
其他投資(虧損)/收入	(1,893)	22,185
來自一間聯營公司之銷售及市場推廣服務收入	29,906	27,930
來自聯營公司及合營企業之管理費收入	22,664	24,091
其他	12,282	16,334
	<u>73,878</u>	<u>106,219</u>

6 其他收益，淨額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業之公允值增加	190,683	226,033
出售一項投資物業之收益	-	276
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(3,721)	498
出售聯營公司之收益/(虧損)	4,848	(3)
追加收購一間聯營公司之虧損	(3,004)	-
商譽之重新計量	4,686	-
可供出售之投資的減值虧損	(3,377)	(5,676)
撥回/(已確認)貿易及其他應收賬款之撥備	2,005	(20,374)
應收保留款項之減值虧損	(8,597)	-
於一間聯營公司權益之減值虧損	(18,101)	-
物業、廠房及設備之減值虧損	(1,572)	-
銷售物業的減值虧損撥備	(22,015)	-
視為收購啓陽集團之收益(附註14(i))	-	7,060
匯兌收益/(虧損)	12,649	(1,444)
	<u>154,484</u>	<u>206,370</u>

出售附屬公司之收益/(虧損)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售下列各項之收益/(虧損)		
— 長暉及都思(附註14(f))	619,941	-
— 祥龍興業(附註14(h))	92,927	-
— Wonder(附註14(j))	-	(3,972)
— 其他附屬公司	2,207	265
	<u>715,075</u>	<u>(3,707)</u>

7 財務費用，淨額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行透支及銀行及其他借款的利息支出	100,323	105,627
減：撥作發展中物業之金額(附註)	(8,014)	(12,089)
	92,309	93,538
減：銀行存款的利息收入	(21,636)	(19,333)
	70,673	74,205

附註：應用於從借款得來並用作物業發展之資金的資本化率為每年5.5%至5.8%之間(二零一七年：每年4.8%)。

8 除稅前溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	111,880	84,150
減：撥作合約工程之金額	(2,085)	(2,591)
	109,795	81,559
員工開支	1,034,119	935,441
減：撥作合約工程之金額	(206,121)	(213,787)
	827,998	721,654
租賃以下項目之營運租賃費用		
— 物業	54,168	45,159
— 設備	2,290	2,551
	56,458	47,710
核數師酬金		
— 核數服務	14,741	11,023
— 非核數服務	3,194	1,988
— 過往年度撥備不足	1,098	110
	19,033	13,121
其他無形資產攤銷	7,772	485
撇減存貨至可變現淨值	4,070	765
撇減銷售物業至可變現淨值	22,015	—
並計入下列項目：		
物業租金總收入港幣148,236,000元 (二零一七年：港幣145,672,000元)減直接經營支出	124,252	123,471

9 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度稅項		
香港	48,390	52,156
中國內地及海外	219,269	22,960
過往年度撥備不足	3,421	13,759
	<u>271,080</u>	<u>88,875</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及回撥	25,264	43,150
	<u>296,344</u>	<u>132,025</u>

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一七年：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東應佔溢利港幣907,929,000元(二零一七年：港幣540,263,000元)除以截至二零一八年三月三十一日止年度已發行301,928,000股(二零一七年：301,928,000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。於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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。於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已派特別中期股息每股港幣1.40元(二零一七年：無)	422,700	—
已派中期股息每股港幣0.10元(二零一七年：港幣0.20元)	30,193	60,386
擬派末期股息每股港幣0.25元(二零一七年：港幣0.40元)	75,482	120,771
	<u>528,375</u>	<u>181,157</u>

董事擬派末期股息每股港幣0.25元，合共港幣75,482,000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。金額將於截至二零一九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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應收賬款	548,035	590,569
減：減值撥備	(33,644)	(45,948)
貿易應收賬款，淨額	<u>514,391</u>	<u>544,621</u>
應收保留款項	288,760	328,933
減：減值撥備	(9,186)	(33,570)
應收保留款項，淨額	<u>279,574</u>	<u>295,363</u>
其他應收賬款、存出按金及預付款項	<u>672,480</u>	<u>552,550</u>
	<u>1,466,445</u>	<u>1,392,534</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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0-60天	466,160	491,522
61-90天	12,719	20,536
逾90天	<u>35,512</u>	<u>32,563</u>
	<u>514,391</u>	<u>544,621</u>

13 應付賬款、應付票據、存入按金及預提費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應付賬款及應付票據	282,234	281,994
應付保留款項	202,491	170,435
已收存入按金	96,399	38,428
預提合約成本	578,798	744,749
其他應付賬款及預提費用	<u>482,323</u>	<u>686,255</u>
	<u>1,642,245</u>	<u>1,921,861</u>

本集團貿易應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0-60天	257,587	265,123
61-90天	6,628	1,174
逾90天	18,019	15,697
	<u>282,234</u>	<u>281,994</u>

14 收購及出售

(a) 收購位於美國密歇根州之兩項安老院舍物業

於二零一七年四月三日，本集團訂立協議以收購位於美國密歇根州之兩項安老院舍物業之100%權益，代價為美金33,000,000元(相等於約港幣257,400,000元)。此交易已於二零一七年六月完成。

港幣千元

購買代價之支付方式：

現金支付	257,785
所收購資產淨值之公允值(載列如下)	<u>(221,346)</u>
	<u>36,439</u>

所收購資產淨值之公允值：

物業、廠房及設備	191,896
無形資產	29,396
應收賬款、存出按金及預付款項	<u>54</u>
	<u>221,346</u>

收購相關支出(計入行政支出)

2,293

(b) 收購銀盛集團有限公司(「銀盛集團」)100%股權

於二零一七年五月十八日，本集團訂立臨時協議以收購銀盛集團100%股權，代價約為港幣228,000,000元。該公司之主要資產為位於香港爹核士街之物業，該物業用作住宅及商業用途。此交易已於二零一七年八月完成。

港幣千元

購買代價之支付方式：

現金支付 225,212

所收購資產淨值之公允值：

投資物業	228,000
應收賬款、存出按金及預付款項	59
應付賬款、存入按金及預提費用	(2,768)
當期所得稅負債	(79)
	<u>225,212</u>

收購相關支出(計入行政支出)

2,630

(c) 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，市區重建局已接納就位於九龍大角咀福澤街及利得街發展地盤所提呈的要約並且已授予開發權，代價為港幣680,000,000元。

(d) 收購Moon Colour Holdings Limited(「Moon Colour」)100%股權

於二零一七年八月十日，本集團訂立協議以收購Moon Colour 100%股權，代價約為港幣360,000,000元。該公司之主要資產為位於九龍大業街之物業。此交易已於二零一七年八月完成。

港幣千元

購買代價之支付方式：

現金支付 360,272

所收購資產淨值之公允值：

發展中物業	357,084
遞延稅項資產	2,916
應收賬款、存出按金及預付款項	272
	<u>360,272</u>

360,272

(e) 收購位於太子道西292A-D號住宅物業

於二零一七年十一月三日，本集團透過公開招標程序以代價港幣333,800,000元提呈收購位於九龍何文田太子道西292A-D號住宅物業的要約。該交易於二零一七年十一月完成。

(f) 出售長暉投資有限公司(「長暉」)及都思有限公司(「都思」)

於二零一七年六月一日，本集團訂立框架協議以出售長暉及都思(兩間持有成都其士房地產發展有限公司(「成都其士房地產」)全部權益之投資控股公司)之全部已發行股本及債務轉讓，總現金代價為人民幣1,570,000,000元(相等於約港幣1,815,000,000元)。此交易已於二零一七年八月完成。

	港幣千元
現金代價	1,815,109
減：專業費用及其他支出	<u>(44,616)</u>
	----- 1,770,493
減：已出售之資產淨值：	
持作出售資產(附註17)	1,233,787
與持作出售資產直接相關之負債(附註17)	(148,268)
出售後解除之外匯兌換浮動儲備	<u>65,033</u>
	----- 1,150,552
出售之收益(附註6)	619,941
稅項	<u>(160,196)</u>
出售之收益，淨額	<u><u>459,745</u></u>

(g) 出售並無失去控制權之NC1 Sandhill Limited (「NC1 Sandhill」) 40% 權益

於二零一七年九月二十五日，本集團出售NC1 Sandhill 40%權益，代價為港幣12,000,000元。NC1 Sandhill之擁有權權益變動對年內本公司股東應佔權益之影響概述如下：

	港幣千元
已出售40%權益之賬面值	64
已收非控股權益之代價	<u>12,000</u>
於權益內確認出售之收益	<u><u>12,064</u></u>

交易已於二零一七年九月完成及本集團繼續持有對NC1 Sandhill之控制權。

(h) 出售祥龍興業有限公司 (「祥龍興業」)

於二零一七年八月三十日，本集團訂立框架協議出售祥龍興業有限公司的全部已發行股本，現金代價為港幣610,000,000元。交易已於二零一七年十月完成。

	港幣千元
現金代價	610,022
減：專業費用及其他支出	<u>(1,517)</u>
	----- 608,505
減：已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	605,360
應收賬款、存出按金及預付款項	97
銀行結存及現金	6
應付賬款、存入按金及預提費用	(81)
遞延稅項負債	<u>(89,804)</u>
	----- 515,578
出售之收益 (附註6)	<u><u>92,927</u></u>

(i) 視為收購Qi Yang Chevalier Investment Company Limited(「啓陽」)及其附屬公司(統稱「啓陽集團」)

啓陽集團於中國內地從事汽車代理業務。本集團擁有啓陽(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。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，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，啓陽於二零一七年三月三十一日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
	<u>355,087</u>

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)
	<u>362,147</u>

視為收購之收益(附註6)

7,060

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)。

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。

(j) 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 (164)

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 1,509

34,256

出售之虧損(附註6)

(3,972)

15 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
授予聯營公司之銀行信貸	3,008	3,442
授予一間合營企業之銀行信貸	318,645	295,254
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	545,738	492,299
	<u>867,391</u>	<u>790,995</u>

本集團所佔其合營企業之或然負債如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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>2,739</u>	<u>3,212</u>

16 承擔

本集團之承擔如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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		
－物業發展項目	733,446	500,114
－購入物業、廠房及設備	5,773	14,211
	<u>739,219</u>	<u>514,325</u>

本集團所佔其合營企業之承擔如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已簽約但未計提	<u>12,381</u>	<u>47,275</u>

17 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及都思(兩間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人民幣15.70億元之協議(「出售交易」)。交易於二零一七年八月完成，詳情載於附註14(f)。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之資產(附註14(f))	<u>1,233,787</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之負債(附註14(f))	<u>(148,268)</u>

18 報告期末後事項

收購安老院舍物業

於二零一八年五月二十五日，本集團宣佈其已訂立協議收購十間位於美國的安老院舍物業，代價為美金6,575萬元(相等於約港幣5.16億元)。該十間安老院舍物業提供合共1,060個單位，總租賃面積超過450,000平方呎。

股息

董事會建議以現金派發末期股息每股港幣0.25元(二零一七年：港幣0.40元)予於二零一八年九月十二日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。連同已分別於二零一七年九月二十七日(星期三)及二零一七年十二月二十一日(星期四)派付之特別中期股息每股港幣1.40元(二零一七年：無)及中期股息每股港幣0.10元(二零一七年：港幣0.20元)，本年度合共派發股息每股港幣1.75元(二零一七年：港幣0.60元)。

待將於二零一八年八月二十九日(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二零一八年九月十八日(星期二)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，本公司將於二零一八年八月二十二日(星期三)至二零一八年八月二十九日(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二零一八年八月二十一日(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。

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，本公司將於二零一八年九月六日(星期四)至二零一八年九月十二日(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二零一八年九月五日(星期三)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

本集團的綜合收入為港幣69.80億元(二零一七年：港幣47.59億元)，較上個財政年度增長47%。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93.01億元(二零一七年：港幣78.89億元)，增長18%。憑藉(i)出售成都項目權益，(ii)出售香港全資附屬公司的權益，(iii)確認長春住宅物業的預售，及(iv)本集團投資物業重估的公允值增加等帶來的一次性收益貢獻，截至二零一八年三月三十一日止年度的溢利由上年度的港幣6.11億元大幅增長59%至港幣9.71億元。

截至二零一八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9.08億元(二零一七年：港幣5.40億元)，而每股盈利則為港幣3.01元(二零一七年：港幣1.79元)。

建築及機械工程

建築及機械工程分類截至二零一八年三月三十一日止年度錄得收入下降12%至港幣41.74億元(二零一七年：港幣47.59億元)。反映收入下降，此分類溢利由港幣3.44億元下降50%至港幣1.72億元。收入及溢利的下降主要由於建築及勞工成本上漲。

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如建築信息模擬以便提高營運效率，從而應對建築市場的激烈競爭。

機電工程部門於香港及澳門維持穩定回報。於回顧年度，該部門從澳門一所娛樂場及酒店獲得一份提供機電及水暖工程合約。

鋁窗及幕牆部門於本年度的溢利錄得減少，乃由於市場嚴重缺乏勞工導致勞工成本持續上漲所致。預計憑藉於香港及澳洲獲得的數份合約，該部門於來年的表現將令人鼓舞。

鑑於本年度更多住宅樓宇落成，獲得的櫥櫃安裝合約相應增多，建材供應部門錄得對此分類的積極貢獻。該部門將繼續與潛在伙伴合作及開拓商機。

環境工程部門業務於回顧年度出現倒退及已作撥備。然而，隨著政府增加對公共工程的開支，如淡化廠與污水處理水務工程提升項目，該部門已獲中標數個污水及水務分類之環境相關項目。因手頭上有新的合約，本集團對該部門於來年的表現保持樂觀。

升降機及電扶梯聯營部門錄得營業額及貢獻下滑，原因是本年度於中國市場的設備銷售及安裝受挫。由於近期發生數宗眾所周知的升降機事故，引起香港普羅大眾對升降機及電扶梯的安全高度關注，這將導致樓齡三十年以上的樓宇對升降機現代化及更換設備的需求上升。本集團對該部門升降機及電扶梯的銷售及安裝業務持樂觀態度。

於二零一八年三月三十一日，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47.77億元。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. 承建新界屯門醫院手術室大樓之擴建工程；
4. 觀塘基本污水處理廠提升污水處理量工程；
5. 澳門一所娛樂場的機電及水暖工程；
6. 為香港皇后大道西450-456G號設計、供應及安裝幕牆及鋁包層；
7. 為九龍尖沙咀中間道15號設計、供應及安裝幕牆及鋁包層；及
8. 為新界將軍澳日出康城第六期的住宅單位設計、供應及安裝櫥櫃。

物業投資

於回顧年度，物業投資分類主要包括香港及中國的物業租賃業務。由於本年度本集團向租戶收回九龍灣的物業作總部之用，分類收入下降6%至港幣1.36億元及分類溢利亦減少港幣4,300萬元至港幣2.79億元。

於本年度，本集團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。該物業包括住宅及商業單位，總樓面面積約為9,100平方呎。該物業將為本集團提供穩定租金收入，且亦將帶來潛在的資本增值。

物業發展及經營

於回顧年度，物業發展及經營分類的收入由港幣5.89億元增長88%至港幣11.05億元。經計及(i)出售成都項目的權益，(ii)出售香港全資附屬公司的權益，及(iii)確認長春住宅物業的預售，分類溢利由港幣8,800萬元急升877%至港幣8.60億元。

於土瓜灣浙江街／下鄉道的50-50合營企業之市區重建局(「市建局」)重建項目「津匯」於二零一八年一月從政府取得合規證書，並於二零一八年二月開始出售。市場反應熱烈，截至二零一八年三月三十一日已售出約90個單位。

於本年度，本集團獲得市建局另一個在九龍大角咀福澤街及利得街的重建項目。此項目租賃佔地面積約為8,200平方呎，計劃發展中小型住宅單位，總住宅樓面面積約55,000平方呎及商業面積7,000平方呎。該項目計劃於二零二零年／二零二一年竣工。

本集團於本年度購入香港九龍大業街4號的達通大廈，代價港幣3.60億元。該物業計劃發展成多層零售及寫字樓，總樓面面積約72,000平方呎。預計於二零二一年／二零二二年完工。

本集團亦購入九龍何文田太子道西292A-D號的住宅物業，佔地面積約7,800平方呎。總代價港幣3.34億元。由於該等物業位於九龍高檔地區，本集團計劃將該等物業重建為豪華住宅，總樓面面積約39,000平方呎。預期項目到二零二一年／二零二二年完成。

於二零一八年三月，本集團購入沙田恆樂里第5號物業用作重建，代價港幣4.03億元。地盤面積約為48,000平方呎。本集團相信，鑑於香港物業市場需求，以及本集團於房地產項目的過往經驗，該收購是本集團進一步拓展物業發展業務的機會。

本年度正當北京的「歐郡」單位仍然在市場上銷售，長春「香港城」二期住宅單位預售取得良好反應概因市場對保障性住房的強烈需求。逾70%住宅單位已預售及於二零一七年／二零一八年入賬。「香港城」三期(面積約100,000平方米及提供約1,100個住宅單位)的規劃將於收到相關政府部門的批文後開始動工。預期到二零二零年／二零二一年完工。

儘管不利市場變化導致營業額略為下調，冷藏倉庫及物流業務保持穩定。本集團的策略計劃是擴大冷鏈物流業務至國際貨運代理，並已按主要客戶要求運作，提供更多優質入倉服務及一站式冷藏物流服務解決方案以支持其主要客戶面對持久的競爭及市場需求的變化。

保健護理投資

分類收入錄得由港幣5.24億元增長14%至港幣5.98億元。然而，經計及所收購的各項新投資的交易成本，該分類的貢獻下滑90%至港幣300萬元。

於本年度，本集團購入位於美國密歇根州的兩項安老院舍設施，合共提供299個單位，包含自理起居、協助起居及失智護理服務，可租用總面積逾170,000平方呎。總代價為3,300萬美元(相當於約港幣2.57億元)。

於本年度，本集團亦透過對一間合營企業以現金7,000萬美元(相當於約港幣5.46億元)注資購買位於美國紐約、賓夕法尼亞及羅得島三棟醫療大樓，總樓面面積約428,200平方呎。本集團認為購買醫療大樓為本集團帶來擴大於美國投資物業組合的機會，範疇由安老院舍擴大至保健護理相關物業。為了反映在投資該等三棟醫療大樓後該分類的業務範圍，該分類名稱更改為「保健護理投資」。

於本財政年度後，本集團進一步購入10個安老院舍物業，代價6,600萬美元(相當於約港幣5.16億元)。該等物業合共提供約1,060個單位，包含自理起居、協助起居及失智護理服務，可租用總面積逾450,000平方呎。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有25個安老院舍設施，提供1,017個安養床位、759個失智護理床位、119個專業護理床位及299個獨立起居床位，以應對美國老年人口的各种需要。

汽車代理

於上個財政年度將中國汽車代理業務併入本集團後，受惠於家庭可支配收入的穩定增長以及於中國引入汽車製造商的新款汽車，汽車代理分類的收入提升至港幣27.54億元。然而，由於汽車行業以人為本的維修及保養服務的銷售利潤低及競爭激烈，該分類溢利為港幣500萬元。

佔該分類收入的85%以上，提供6個進口及國內汽車品牌的一系列公司在成都經營合共14間4S店舖。於本年度售出超過14,000輛汽車，使我們在國內成都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的整體表現理想。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

於本年度，分類收入由港幣5.55億元略為下調至港幣5.33億元，然而，分類溢利錄得26%增長由港幣5,800萬元至港幣7,300萬元。儘管分類收入下降，分類溢利因保險及投資業務的投資組合的積極貢獻而出現增長。

於回顧年度，保險及投資業務的簽單保費總額增加。僱員賠償保費繼續對該分類的收入及溢利作出顯著貢獻。財產保險引入有素質業務，並維持了積極的承保表現。為了分散風險及防範極端事件，本集團經常審查及確保其再保險計劃可充分滿足現時及未來狀況。在香港波動及競爭的市場中，該業務將繼續採納審慎的承保方式，並專注於構建自身能力，確保可持續發展。

財務回顧

於二零一八年三月三十一日，本公司股東應佔本集團的資產淨值為港幣87.33億元，較二零一七年三月三十一日的港幣79.69億元增加港幣7.64億元。該增加主要是由於本公司股東應佔溢利港幣9.08億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3.67億元，被派付股息港幣5.74億元抵銷所致。

於二零一八年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款增加至港幣33.77億元(二零一七年三月三十一日：港幣27.90億元)，而銀行結餘及現金減少至港幣17.23億元(二零一七年三月三十一日：港幣17.62億元)，此乃由於年內對收購新物業及項目之付款所致。銀行及其他借款的95.8%及3.9%(二零一七年：88.2%及10.8%)分別以港幣及美元以及人民幣計值。

本集團一年內銀行及其他借款部分由二零一七年三月三十一日的18.6%增加至二零一八年三月三十一日的22.7%。

僱員及薪酬制度

於二零一八年三月三十一日，本集團旗下附屬公司於全球僱用約4,000名全職員工。截至二零一八年三月三十一日止年度，員工總開支為港幣10.34億元。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，本公司於截至二零一八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.2.1之條文規定主席及行政總裁之角色應有區分，且不應由一人同時兼任。主席負責監督董事會職能運作，董事總經理則負責管理本集團的業務。於周亦卿博士退任本公司聯席主席後，郭海生先生除擔任本公司董事總經理的職位外，亦於二零一七年八月三十日為本公司主席。董事會認為，郭先生憑藉於過往及對各項業務分類有全面的認識，及其豐富的經驗有助本集團業務營運，由郭先生同時擔任主席及董事總經理的職位將為本公司提供強大而貫徹的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行，符合本公司的最佳利益。

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，對本公司股東的意見有公正的了解。因需要處理其他事務，周維正先生、周明權博士、楊傳亮先生及潘宗光教授未能出席本公司於二零一七年七月二十八日舉行之股東特別大會；及施榮懷先生未能出席本公司於二零一七年八月三十日舉行之股東週年大會；及楊先生、潘教授及施先生未能出席本公司於二零一七年十月十二日舉行之股東特別大會。

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二零一八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

本公司截至二零一八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。本公司截至二零一八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

本人謹代表董事會衷心感謝諸位董事、業務夥伴及股東的鼎力支持及對盡忠職守、努力不懈作出貢獻的全體員工致以誠摯的謝意。

承董事會命
其士國際集團有限公司
主席兼董事總經理
郭海生

香港，二零一八年六月二十八日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事郭海生先生(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