

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)

### 截至二零二四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」)董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同比較數字概列如下：

#### 綜合收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
收入	4	<b>8,196,207</b>	7,134,302
銷售成本		<b>(7,341,510)</b>	(6,288,035)
毛利		<b>854,697</b>	846,267
其他收入	5	<b>92,783</b>	124,195
其他(虧損)/收益，淨額	6	<b>(507,063)</b>	25,231
銷售及經銷成本		<b>(199,262)</b>	(194,007)
行政支出		<b>(395,643)</b>	(394,993)
經營(虧損)/溢利		<b>(154,488)</b>	406,693
所佔聯營公司業績		<b>169,739</b>	173,859
所佔合營企業業績		<b>(49,127)</b>	(49,355)
		<b>(33,876)</b>	531,197

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
財務收入	7	89,706	52,454
財務費用	7	<u>(217,082)</u>	<u>(137,212)</u>
財務費用，淨額	7	<u>(127,376)</u>	<u>(84,758)</u>
除稅前(虧損)/溢利	8	(161,252)	446,439
稅項	9	<u>(161,512)</u>	<u>(153,784)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(322,764)</u>	<u>292,655</u>
應佔方：			
本公司股東		(370,390)	257,568
非控股權益		<u>47,626</u>	<u>35,087</u>
		<u>(322,764)</u>	<u>292,655</u>
每股(虧損)/盈利			
—基本及攤薄(每股港幣)	10	<u>(1.23)</u>	<u>0.85</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
年度(虧損)/溢利	<u>(322,764)</u>	<u>292,655</u>
年度其他全面(支出)/收益		
不會重新歸類至損益的項目		
換算海外附屬公司之業務對非控股權益所產生之 外匯兌換差額	(13,606)	(23,689)
按公允值列入其他全面收益處理之投資的 公允值變動	4,061	(37,148)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之 公允值盈餘	13,940	30,632
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	(179,914)	(295,166)
指定為現金流量對沖的衍生財務工具的 公允值調整	<u>-</u>	<u>(65)</u>
年度其他全面支出，除稅後	<u>(175,519)</u>	<u>(325,436)</u>
年度全面支出總額	<u>(498,283)</u>	<u>(32,781)</u>
應佔方：		
本公司股東	(532,303)	(44,216)
非控股權益	<u>34,020</u>	<u>11,435</u>
	<u>(498,283)</u>	<u>(32,781)</u>

附註：

於其他全面(支出)/收益所示之項目乃按扣除稅項後披露。

## 綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
附註			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	4,943,096	4,765,251	4,749,247
物業、廠房及設備	2,743,653	3,049,930	3,377,007
商譽	513,831	605,419	634,564
其他無形資產	19,668	19,667	26,955
聯營公司之權益	741,397	720,543	676,946
合營企業之權益	961,002	1,083,636	1,193,344
按公允值列入其他全面收益 處理之投資	54,151	50,204	91,738
按公允值列入損益處理之投資	871,908	943,012	750,707
按攤銷成本列賬之投資	209,492	214,113	101,800
發展中物業	187,274	197,465	214,449
遞延稅項資產	62,503	63,607	65,989
應收非控股權益賬款	10,625	42,222	47,183
再保險合約資產	41,804	43,373	27,602
其他非流動資產	186,748	83,237	76,841
	<u>11,547,152</u>	<u>11,881,679</u>	<u>12,034,372</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司賬款	30,907	19,015	25,242
應收合營企業賬款	135,894	109,649	102,263
應收非控股權益賬款	35,610	32,771	33,031
按公允值列入損益處理之投資	839,894	615,241	484,665
按攤銷成本列賬之投資	304,237	38,393	-
存貨	222,572	297,841	304,138
待售物業	770,019	1,008,031	1,086,268
發展中物業	1,917,266	1,899,043	1,482,036
應收賬款、合約資產、已付存出 按金及預付款項	12 1,996,842	1,697,291	1,634,215
衍生財務工具	-	796	65
再保險合約資產	68,432	-	8,840
預付稅項	23,473	26,802	21,947
銀行結存及現金	2,472,257	2,502,637	2,667,092
	<u>8,817,403</u>	<u>8,247,510</u>	<u>7,849,802</u>
持作出售資產	-	-	2,913
	<u>8,817,403</u>	<u>8,247,510</u>	<u>7,852,715</u>

	附註	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
應付合營企業賬款		17,665	9,576	13,162
應付非控股權益賬款		259,233	259,347	259,833
衍生財務工具		425	-	47
應付賬款、應付票據、已收存入 按金、合約負債、預提費用及 撥備	13	3,062,000	2,968,571	2,773,336
保險合約負債		364,710	305,263	65,786
當期所得稅負債		110,691	101,085	89,210
銀行及其他借款		1,044,471	900,334	2,425,438
租賃負債		19,105	18,195	21,293
		<u>4,878,300</u>	<u>4,562,371</u>	<u>5,648,105</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,939,103</u>	<u>3,685,139</u>	<u>2,204,610</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,486,255</u>	<u>15,566,818</u>	<u>14,238,982</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本		377,411	377,411	377,411
儲備		9,407,178	10,049,462	10,229,546
股東資金		9,784,589	10,426,873	10,606,957
非控股權益		557,747	606,889	637,218
<b>總權益</b>		<u>10,342,336</u>	<u>11,033,762</u>	<u>11,244,175</u>
<b>非流動負債</b>				
應付非控股權益賬款		270,193	254,225	239,187
保險合約負債		904,789	781,842	669,274
銀行及其他借款		3,426,434	2,980,794	1,594,462
租賃負債		63,157	78,026	87,941
遞延稅項負債		479,346	438,169	403,943
		<u>5,143,919</u>	<u>4,533,056</u>	<u>2,994,807</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>15,486,255</u>	<u>15,566,818</u>	<u>14,238,982</u>

## 綜合財務報表附註

### 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(「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。此等財務報表亦符合香港《公司條例》(第622章)之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。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、按公允值列入其他全面收益處理之投資以及按公允值列入損益處理之財務資產及財務負債(包括衍生財務工具)之重估、以及再保險合約資產、保險合約負債及長期服務金撥備之精算估值而修訂。

### 2 重大會計政策資料

#### (a) 在本集團於二零二三年四月一日開始之財政年度生效之新訂準則及準則之修訂本

香港會計師公會已就本集團自二零二三年四月一日開始之財政年度頒佈下列新準則及準則之修訂本：

- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)，「會計政策披露」
- 香港會計準則第8號(修訂本)，「會計估計之定義」
- 香港會計準則第12號(修訂本)，「單一交易所產生與資產及負債相關之遞延稅項」
- 香港會計準則第12號(修訂本)，「國際稅務改革—第二支柱規則範本」
- 香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號(修訂本))，「保險合約」

除附註2(d)所披露採納香港財務報告準則第17號外，採納上述準則之修訂本對本集團之綜合業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團之會計政策及綜合財務報表之呈列方式造成任何重大變動。

**(b) 已頒佈惟尚未生效且本集團並無提前採納之準則之修訂本及詮釋**

下列準則之修訂本及詮釋已經頒佈，惟在本集團於二零二三年四月一日開始之財政年度尚未生效，亦無提前採納：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，「流動或非流動負債分類」及「附帶契諾的非流動負債」<sup>1</sup>
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，「供應商融資安排」<sup>1</sup>
- 香港會計準則第21號(修訂本)，「缺乏可兌換性」<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>3</sup>
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，「售後租回交易中的租賃負債」<sup>1</sup>
- 香港詮釋第5號(經修訂)，「財務報表之呈列—借款人對含有按要求還款條款之定期貸款之分類」<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本集團預期應用已頒佈但尚未生效的準則之修訂本及詮釋對經營業績及財務狀況可能不會造成重大影響。

**(c) 香港會計師公會就取消公積金／強積金對沖長期服務金機制的會計影響作出的新指引**

於二零二二年六月，香港特別行政區政府刊憲公佈《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，並將於二零二五年五月一日(「轉制日」)起生效。一旦修訂條例予以生效，僱主不可再使用其強制性公積金(「強積金」)計劃供款所產生的累算權益或職業退休計劃公積金(「公積金」)計劃供款所產生的累算權益若干部份，以抵銷僱員自轉制日起提供的服務所產生的長期服務金(「長期服務金」)(取消「對沖機制」)。此外，轉制日前提提供的服務所產生的長期服務金將根據緊接轉制日前僱員的月薪及截至該日的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會就取消對沖機制提供上述會計指引。該指引尤其指出，實體可以將其預期用於抵銷應付僱員的長期服務金之強積金供款及公積金供款的累算權益視為僱員對長期服務金的供款。

為確切反映取消對沖機制的實質要求，本集團已應用上述香港會計師公會的指引，並就其長期服務金責任更改其會計政策。

取消對沖機制並無對本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的損益以及本集團及本公司於二零二三年三月三十一日財務狀況構成重大影響。

(d) 採納香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號(修訂本))，「保險合約」導致會計政策的主要變動概要

就本集團自二零二三年四月一日開始之財政年度，香港財務報告準則第17號取代香港財務報告準則第4號「保險合約」。本集團已重列於二零二三年三月三十一日及於二零二二年四月一日的比較資料，並且應用香港財務報告準則第17號附錄C之過渡條文。會計政策變動的性質概述如下：

(a) 分類及計量之變動

採納香港財務報告準則第17號並無改變本集團保險合約的分類。

本集團之前根據香港財務報告準則第4號獲准繼續使用其原先的會計政策。然而，香港財務報告準則第17號就本集團簽發的保險合約和持有的再保險合約制訂了具體的確認和計量原則。

根據香港財務報告準則第17號，本集團已簽發的保險合約及其持有的再保險合約均符合資格應用保費分配法(「保費分配法」)計量。相較於香港財務報告準則第17號的通用模型，保費分配法簡化了保險合約的計量。保費分配法的計量原則在下列關鍵範疇有別於香港財務報告準則第4號項下本集團所用的「期滿保費法」：

- 餘下保障的責任反映已收保費減去遞延保險獲取現金流量及減去提供保險服務時確認的收入金額。
- 餘下保障責任的計量包括對保費到期日及相關服務期間相隔超過12個月之貨幣時間值和財務風險影響的調整。
- 倘若一組合約屬虧損性，餘下保障責任的計量涉及對非財務風險的風險調整進行顯性評估，以計算虧損部份(之前可能已組成未到期風險儲備撥備之一部份)。
- 已承付索償(之前為待付索償及已承付但未報索償)責任的計量根據貼現機率加權預期價值基礎釐定，並就非財務風險計入顯性風險調整。此責任包括本集團支付其他已承付保險支出的責任。
- 餘下保障資產(反映就持有再保險的已償付再保險保費)的計量包括收回損失部份的調整，以反映在此類合約對虧損直接合約進行再保險的情況下，虧損合約損失的預期收回情況。

- 已承付索償的資產現按以預期索償支付現金流量的時間表和金額之估計為基礎之貼現現金流量計量，並包括對非財務風險的顯性風險調整。

本集團就所有產品線將保險獲取現金流量進行資本化，並利用有系統且合理的基礎將獲取現金流量分配至已簽發及預期簽發的多組保險合約。

保險獲取現金流量包括直接應佔預期重續合約的一組及未來多組合約之保險獲取現金流量。倘保險獲取現金流量於相關保險合約組別獲確認前支付(或負債已應用其他香港財務報告準則予以確認)，保險獲取現金流量的資產將予以確認。倘保險合約獲確認，保險獲取現金流量資產的相關部份將獲終止確認，並計入就相關組別餘下保障初始確認保險責任之計量。

(b) 收入確認變動

根據香港財務報告準則第4號，保險服務收入於風險開始日確認。根據香港財務報告準則第17號，保險服務收入根據時間流逝有系統地確認，惟倘保障期間的預期風險釋放模式與時間流逝有顯著差異，則根據產生保險服務支出的預期時間進行確認。

(c) 呈列及披露變動

就呈列綜合財務狀況表，本集團分別合計已簽發保險合約以及持有的再保險合約，並獨立呈列：

- 屬負債的已簽發保險合約組合
- 屬資產的持有再保險合約組合

上述組合為根據香港財務報告準則第17號規定於初始確認時確立的組合。已簽發保險合約組合包括保險獲取現金流量的任何資產。

如附註8所披露，香港財務報告準則第17號要求下列各項獨立呈列：

- 保險服務收入
- 保險服務支出
- 再保險收入或支出
- 保險財務收入或支出
- 再保險財務收入或支出

本集團就下列各項提供分類定性及定量資料：

- 於其綜合財務報表確認保險合約的款額
- 應用準則時的重大判斷及有關判斷的變動

(d) 過渡

本集團斷定於過渡日期可獲取全部有效合約的合理和可靠的資料。

於過渡日期(即二零二二年四月一日)，本集團：

- 已識別、確認及計量各組保險合約，猶如一直應用香港財務報告準則第17號
- 終止確認應用香港財務報告準則第17號時不會存在的現有結餘
- 確認了以下總權益中就此產生的淨差額：

	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (如早前所報)	香港財務報告 準則第17號 最初採納的 影響 港幣千元	二零二二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
總權益	<u>11,226,593</u>	<u>17,582</u>	<u>11,244,175</u>

### 3 分類資料

經營分類根據董事(主要營運決策者)已審閱以作出策略決定之報告釐定。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、土木工程、機電工程、環保工程及升降機以及電扶梯。

物業投資：物業租賃業務。

物業發展及營運：物業發展及管理、冷藏倉庫及物流以及酒店營運。

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。

保險及投資：一般保險業務(不包括飛機、飛機責任及信用保險)及證券投資。

其他：資訊科技設備及商用機器之銷售及服務、食品貿易、餐飲和貨運代理服務。

於二零二四年財政年度，成立了全新保險及投資分類為獨立可報告分類，此乃基於該分類對本集團財務業績超出香港財務報告準則第8號「經營分類」規定的定量下限。於去年的綜合財務報表，保險及投資計入其他分類。

為配合本年度呈列方式，「保險及投資」分類及「其他」分類的比較數字已經重列。

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、未分配財務收入及費用與稅項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、銀行及其他借款及遞延稅項負債除外。

**(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	保險及 投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零二四年三月三十一日止年度								
收入								
總收入	4,093,682	193,338	667,903	831,295	1,552,983	560,585	425,674	8,325,460
分類之間收入	(52,544)	(1,740)	(45,022)	-	-	(22,578)	(7,369)	(129,253)
集團收入	4,041,138	191,598	622,881	831,295	1,552,983	538,007	418,305	8,196,207
所佔聯營公司及合營企業收入	1,389,449	-	37,629	125,023	413,372	-	174,008	2,139,481
已對銷來自一間合營企業之按比例收入	(816)	-	-	-	-	-	-	(816)
分類收入	<u>5,429,771</u>	<u>191,598</u>	<u>660,510</u>	<u>956,318</u>	<u>1,966,355</u>	<u>538,007</u>	<u>592,313</u>	<u>10,334,872</u>
客戶合約之收入：								
– 在某一時點確認	21,120	-	193,368	2,968	1,499,733	774	380,187	2,098,150
– 在一段時間確認	4,019,983	-	421,788	822,404	18,619	-	36,597	5,319,391
其他來源產生之收入	35	191,598	7,725	5,923	34,631	537,233	1,521	778,666
集團收入	<u>4,041,138</u>	<u>191,598</u>	<u>622,881</u>	<u>831,295</u>	<u>1,552,983</u>	<u>538,007</u>	<u>418,305</u>	<u>8,196,207</u>
業績								
扣除淨財務費用前的分類溢利/(虧損)	306,634	109,002	(103,511)	(329,387)	(22,064)	114,225	(45,654)	29,245
財務收入	6,172	2,789	12,009	4,544	2,515	38,630	1,907	68,566
財務費用	(1,909)	(26,194)	-	(41,438)	(9,429)	-	(3,407)	(82,377)
扣除淨財務費用後的分類溢利/(虧損)	<u>310,897</u>	<u>85,597</u>	<u>(91,502)</u>	<u>(366,281)</u>	<u>(28,978)</u>	<u>152,855</u>	<u>(47,154)</u>	<u>15,434</u>
分類溢利/(虧損)包括：								
所佔聯營公司業績	188,240	-	-	-	-	-	(18,501)	169,739
所佔合營企業業績	594	-	(7,747)	(42,368)	394	-	-	(49,127)
折舊及攤銷，扣除分配至合約工程 之金額	(12,351)	(1,091)	(68,888)	(68,451)	(25,797)	(68)	(15,349)	(191,995)
已確認待售物業撥備至可變現淨值	-	-	(27,991)	-	-	-	-	(27,991)
已確認發展中物業撥備	-	-	(190,500)	-	-	-	-	(190,500)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	(1,915)	(7,784)	-	(18,449)	(28,148)
商譽之減值虧損	-	-	-	(89,661)	-	-	-	(89,661)
投資物業之公允值(減少)/增加，淨額	-	(32,016)	27,399	(2,349)	(3,270)	-	13,259	3,023
按公允值列入損益處理之投資的 未變現虧損	-	-	-	(122,402)	-	(29,328)	-	(151,730)
已(確認)/撥回存貨撥備至可變現淨值	(34)	-	-	-	4,834	-	(1,143)	3,657
已(確認)/撥回貿易及其他應收賬款 之撥備，淨額	(31,601)	-	251	(8,022)	-	-	(86)	(39,458)

	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	保險及 投資 港幣千元 (經重列)	其他 港幣千元 (經重列)	總額 港幣千元 (經重列)
<b>截至二零二三年三月三十一日止年度</b>								
<b>收入</b>								
總收入	3,176,133	188,221	609,910	797,323	1,410,008	554,203	536,023	7,271,821
分類之間收入	(33,434)	(1,883)	(46,124)	-	-	(50,394)	(5,684)	(137,519)
集團收入	3,142,699	186,338	563,786	797,323	1,410,008	503,809	530,339	7,134,302
所佔聯營公司及合營企業收入	1,655,883	-	24,233	122,841	398,218	-	123,897	2,325,072
已對銷來自一間合營企業之按比例收入	(2,020)	-	-	-	-	-	-	(2,020)
分類收入	<u>4,796,562</u>	<u>186,338</u>	<u>588,019</u>	<u>920,164</u>	<u>1,808,226</u>	<u>503,809</u>	<u>654,236</u>	<u>9,457,354</u>
<b>客戶合約之收入：</b>								
– 在某一時點確認	21,766	-	133,981	3,465	1,367,032	620	489,494	2,016,358
– 在一段時間確認	3,120,898	-	425,079	793,858	14,994	-	39,445	4,394,274
其他來源產生之收入	35	186,338	4,726	-	27,982	503,189	1,400	723,670
集團收入	<u>3,142,699</u>	<u>186,338</u>	<u>563,786</u>	<u>797,323</u>	<u>1,410,008</u>	<u>503,809</u>	<u>530,339</u>	<u>7,134,302</u>
<b>業績</b>								
扣除淨財務費用前的分類溢利/(虧損)	327,246	230,168	127,719	(111,952)	(56,033)	72,789	(5,525)	584,412
財務收入	2,613	1,562	9,556	3,907	3,709	20,420	1,087	42,854
財務費用	(1,882)	(15,203)	-	(52,547)	(10,414)	-	(2,454)	(82,500)
扣除淨財務費用後的分類溢利/(虧損)	<u>327,977</u>	<u>216,527</u>	<u>137,275</u>	<u>(160,592)</u>	<u>(62,738)</u>	<u>93,209</u>	<u>(6,892)</u>	<u>544,766</u>
<b>分類溢利/(虧損)包括：</b>								
所佔聯營公司業績	189,663	-	26	-	-	-	(15,830)	173,859
所佔合營企業業績	353	-	(19,193)	(30,503)	(12)	-	-	(49,355)
折舊及攤銷，扣除分配至合約工程 之金額	(11,273)	(1,029)	(64,721)	(78,169)	(37,907)	(179)	(18,576)	(211,854)
待售物業之減值虧損	-	-	(23,294)	-	-	-	-	(23,294)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	(9,604)	(19,380)	-	-	(28,984)
投資物業之公允值增加，淨額	-	99,460	1,518	-	1,140	-	1,761	103,879
按公允值列入損益處理之投資的 未變現收益/(虧損)	-	-	-	28,730	-	(44,638)	-	(15,908)
已確認存貨撥備至可變現淨值	(13)	-	-	-	(8,828)	-	(578)	(9,419)
已確認貿易及其他應收賬款之撥備， 淨額	(1,841)	-	(7,256)	(16,490)	-	-	(477)	(26,064)
撥回待售物業之撥備	-	-	30,000	-	-	-	-	30,000

附註：分類之間收入之交易價格由董事依據市場價格釐定。

總分類收入與本集團於綜合收益表內之收入對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
總分類收入	<u>10,334,872</u>	<u>9,457,354</u>
加：已對銷來自一間合營企業之按比例收入	<u>816</u>	<u>2,020</u>
減：所佔聯營公司及合營企業收入		
保養及其他服務	736,860	734,590
建築及安裝合約	652,589	921,293
汽車及其他之銷售	413,372	398,218
餐飲	174,008	123,897
物業租賃	126,547	122,841
酒店營運	29,524	20,594
物業銷售	6,581	3,639
	<u>2,139,481</u>	<u>2,325,072</u>
於綜合收益表之總收入(附註4)	<u>8,196,207</u>	<u>7,134,302</u>

分類溢利與除稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
分類溢利	15,434	544,766
未分配企業支出	(63,121)	(53,215)
未分配財務收入	21,140	9,600
未分配財務費用	<u>(134,705)</u>	<u>(54,712)</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(161,252)</u>	<u>446,439</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	保險及 投資 港幣千元 (經重列)	其他 港幣千元 (經重列)	總額 港幣千元 (經重列)
於二零二四年三月三十一日								
<b>資產</b>								
分類資產	<u>2,680,519</u>	<u>5,260,688</u>	<u>4,592,888</u>	<u>3,340,199</u>	<u>918,437</u>	<u>2,408,145</u>	<u>510,606</u>	<u>19,711,482</u>
分類資產包括：								
聯營公司之權益	741,397	-	-	-	-	-	-	741,397
合營企業之權益	14,788	-	264,697	606,889	74,628	-	-	961,002
應收聯營公司賬款	20,107	-	-	-	-	-	10,800	30,907
應收合營企業賬款	-	-	135,894	-	-	-	-	135,894
添置非流動資產(附註)	<u>80,897</u>	<u>4,317</u>	<u>40,059</u>	<u>80,274</u>	<u>24,756</u>	<u>163</u>	<u>4,665</u>	<u>235,131</u>
<b>負債</b>								
分類負債	<u>2,253,196</u>	<u>96,255</u>	<u>347,469</u>	<u>387,771</u>	<u>433,769</u>	<u>1,330,790</u>	<u>112,027</u>	<u>4,961,277</u>
分類負債包括：								
應付合營企業賬款	-	-	17,512	-	153	-	-	17,665
於二零二三年三月三十一日								
<b>資產</b>								
分類資產	<u>2,402,500</u>	<u>4,741,165</u>	<u>5,521,709</u>	<u>3,330,123</u>	<u>1,159,985</u>	<u>2,089,490</u>	<u>494,283</u>	<u>19,739,255</u>
分類資產包括：								
聯營公司之權益	716,609	-	-	-	-	-	3,934	720,543
合營企業之權益	14,198	-	300,701	690,373	78,364	-	-	1,083,636
應收一間聯營公司賬款	19,015	-	-	-	-	-	-	19,015
應收合營企業賬款	4	-	109,645	-	-	-	-	109,649
添置非流動資產(附註)	<u>18,126</u>	<u>10,442</u>	<u>441,567</u>	<u>55,963</u>	<u>26,306</u>	<u>126</u>	<u>54,455</u>	<u>606,985</u>
<b>負債</b>								
分類負債	<u>2,124,243</u>	<u>99,526</u>	<u>376,333</u>	<u>388,040</u>	<u>434,390</u>	<u>1,134,869</u>	<u>117,644</u>	<u>4,675,045</u>
分類負債包括：								
應付合營企業賬款	-	-	9,512	-	64	-	-	9,576

附註：非流動資產指除財務工具、聯營公司之權益、合營企業之權益、遞延稅項資產、應收非控股權益賬款及再保險合約資產以外的非流動資產。

分類資產及負債與總資產及負債之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
分類資產	<b>19,711,482</b>	19,739,255
預付稅項	<b>23,473</b>	26,802
未分配銀行結存及現金	<b>548,956</b>	280,596
遞延稅項資產	<b>62,503</b>	63,607
其他未分配資產	<b>18,141</b>	18,929
總資產	<b><u>20,364,555</u></b>	<u>20,129,189</u>
分類負債	<b>4,961,277</b>	4,675,045
當期所得稅負債	<b>110,691</b>	101,085
銀行及其他借款	<b>4,470,905</b>	3,881,128
遞延稅項負債	<b>479,346</b>	438,169
總負債	<b><u>10,022,219</u></b>	<u>9,095,427</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、新加坡及英國運作。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。保險及投資業務主要在香港運作。其他業務則主要在香港、美國、中國內地及泰國運作。

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。其他業務則主要在香港及澳洲運作。

	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	二零二四年 總額 港幣千元	%	本公司及 附屬公司 港幣千元 (經重列)	聯營公司及 合營企業 港幣千元	二零二三年 總額 港幣千元 (經重列)	%
香港	4,343,680	734,445 <sup>#</sup>	5,078,125	50	4,128,053	665,505 <sup>#</sup>	4,793,558	51
中國內地	1,431,331	1,000,394	2,431,725	24	1,338,847	1,188,966	2,527,813	27
美國	948,386	125,023	1,073,409	10	935,972	122,841	1,058,813	11
澳門	927,456	17,086	944,542	9	252,227	24,719	276,946	3
加拿大	403,703	-	403,703	4	370,770	-	370,770	4
新加坡	14,035	237,338	251,373	2	12,838	292,329	305,167	3
澳洲	54,591	23,916	78,507	1	18,542	28,243	46,785	0
泰國	44,602	-	44,602	0	48,831	-	48,831	1
英國	28,423	-	28,423	0	28,222	-	28,222	0
越南	-	463	463	0	-	449	449	0
	<b>8,196,207</b>	<b>2,138,665</b>	<b>10,334,872</b>	<b>100</b>	<b>7,134,302</b>	<b>2,323,052</b>	<b>9,457,354</b>	<b>100</b>

# 來自一間合營企業之按比例收入已被對銷。

截至二零二四年三月三十一日止年度，一名客戶佔本集團總收入港幣8.703億元或10.6%（二零二三年：無）。

以下為不包括財務工具、聯營公司之權益、合營企業之權益、遞延稅項資產、應收非控股權益賬款及再保險合約資產之按地區劃分之非流動資產賬面值分析：

	非流動資產	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
香港	3,565,607	3,629,806
中國內地	2,115,987	2,019,032
美國	1,599,175	1,673,429
新加坡	487,200	493,535
英國	474,240	618,552
加拿大	302,830	234,999
澳門	40,397	41,882
泰國	6,587	6,966
澳洲	2,247	2,768
	<b>8,594,270</b>	<b>8,720,969</b>

#### 4 收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
收入指來自以下各項之已收及應收款項：		
建築及安裝合約	3,886,381	2,980,732
資訊科技設備、汽車及其他之銷售	1,668,583	1,549,244
安老院舍營運	825,372	797,323
保險合約及保險經紀	482,265	459,468
保養及物業管理服務	450,499	476,882
倉庫、物流及貨運代理服務	363,516	430,188
物業租賃	211,905	199,340
物業銷售	163,925	101,709
來自投資之股息及利息收入	61,668	44,341
酒店營運	52,270	52,385
汽車及設備租賃	25,748	23,072
餐飲	4,075	19,618
	<hr/>	<hr/>
總收入(附註3)	8,196,207	7,134,302

#### 5 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
來自一間聯營公司之銷售及市場推廣服務收入	39,486	37,812
來自一間聯營公司及合營企業之管理費收入	24,228	22,835
來自聯營公司之服務費收入	503	449
政府補助	7,494	48,154
補償收入	-	2,575
手續費收入	4,467	3,429
銀團保險收入	6,960	1,786
來自一間聯營公司之借調費收入	1,806	1,749
其他	7,839	5,406
	<hr/>	<hr/>
	92,783	124,195

## 6 其他(虧損)/收益，淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按公允值列入損益處理之投資虧損	(148,304)	(14,456)
衍生財務工具之(虧損)/收益	(1,221)	843
投資物業之公允值增加，淨額	3,023	103,879
待售物業轉撥至投資物業之收益	11,575	-
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	1,389	4,230
出售一項安老院舍業務之虧損	-	(18,337)
出售持作出售資產之虧損	-	(146)
物業、廠房及設備之減值虧損	(28,148)	(28,984)
待售物業之減值虧損	-	(23,294)
商譽之減值虧損	(89,661)	-
於一間合營企業的權益之虧損撥備	(21,800)	-
已確認貿易及其他應收賬款之撥備，淨額	(39,458)	(26,064)
已確認發展中物業之撥備	(190,500)	-
撥回待售物業之撥備	-	30,000
匯兌虧損	(3,958)	(2,440)
	<b>(507,063)</b>	<b>25,231</b>

## 7 財務費用，淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃負債、銀行透支、非控股權益及銀行及其他借款之利息支出	263,141	170,857
減：撥作發展中物業之資本化金額(附註)	(46,059)	(33,645)
	<b>217,082</b>	<b>137,212</b>
減：來自銀行存款、承兌票據、一間聯營公司、一間合營企業及 一非控股權益的利息收入	(89,706)	(52,454)
	<b>127,376</b>	<b>84,758</b>

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5.52%至5.91%(二零二三年：年率為3.34%)。

## 8 除稅前(虧損)/溢利

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：		
建築合約成本	3,670,850	2,832,221
存貨銷售成本	1,471,508	1,395,916
物業銷售成本	133,233	54,710
物業租金總收入港幣211,905,000元(二零二三年：港幣199,340,000元)減直接經營支出	(180,970)	(166,516)
保險業績淨額		
—保險服務業績		
—保險服務收入	(481,491)	(458,847)
—保險服務支出	414,695	399,868
—持有的再保險合約之(收入)/支出淨額	(32,103)	30,992
	(98,899)	(27,987)
—已簽發保險合約之財務支出/(收入)	22,536	(9,493)
—持有的再保險合約之財務(收入)/支出	(1,337)	1,551
	(77,700)	(35,929)
員工成本	1,521,048	1,482,037
減：分配至合約工程之金額	(311,855)	(293,442)
	1,209,193	1,188,595
物業、廠房及設備之折舊	198,909	211,749
減：分配至合約工程之金額	(4,393)	(7,781)
	194,516	203,968
租賃以下項目之短期租賃費用		
—樓宇	6,039	5,706
—設備	2,861	2,755
	8,900	8,461
核數師酬金		
—核數服務(本公司核數師及其聯屬公司)	8,913	7,582
—核數服務(其他核數師)	8,996	10,025
—非核數服務(本公司核數師及其聯屬公司)	446	687
—非核數服務(其他核數師)	3,018	3,899
—過往年度撥備不足	412	393
	21,785	22,586
其他無形資產攤銷	2,594	9,215
減：分配至合約工程之金額	(50)	(68)
	2,544	9,147
已(撥回)/確認存貨撥備至可變現淨值	(3,657)	9,419
已確認待售物業撥備至可變現淨值	27,991	—

## 9 稅項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
本年度稅項		
香港	64,092	54,748
中國內地	14,724	18,142
海外	31,811	22,391
過往年度超額撥備	<u>(1,116)</u>	<u>(2,622)</u>
	109,511	92,659
遞延稅項		
暫時性差異之產生及回撥	<u>52,001</u>	<u>61,125</u>
	<u>161,512</u>	<u>153,784</u>

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二三年：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或地方之現行稅率計算。

## 10 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據本公司股東應佔(虧損)/溢利除以截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數計算。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
本公司股東應佔(虧損)/溢利	<u>(370,390)</u>	<u>257,568</u>
	二零二四年	二零二三年
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>301,928</u>	<u>301,928</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港幣)	<u>(1.23)</u>	<u>0.85</u>

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度概無潛在攤薄普通股。

## 11 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已派中期股息每股港幣0.06元(二零二三年：港幣0.10元)	18,116	30,193
擬派末期股息每股港幣0.14元(二零二三年：港幣0.28元)	42,270	84,540
	<b>60,386</b>	<b>114,733</b>

董事擬派末期股息每股港幣0.14元，合共港幣42,270,000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。金額將於截至二零二五年三月三十一日止年度列作保留溢利之分派。

## 12 應收賬款、合約資產、已付存出按金及預付款項

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
貿易應收賬款	773,656	469,736	529,958
減：減值撥備	(59,153)	(43,392)	(30,158)
貿易應收賬款，淨額	714,503	426,344	499,800
應收保留款項	409,676	336,227	301,398
合約資產	271,171	193,070	179,035
其他應收賬款、已付存出按金及預付款項	668,328	776,767	687,127
減：減值撥備	(66,836)	(35,117)	(33,145)
其他應收賬款、已付存出按金及預付款項，淨額	601,492	741,650	653,982
	<b>1,996,842</b>	<b>1,697,291</b>	<b>1,634,215</b>

本集團已對各項核心業務之客戶確立不同之信貸政策。給予貿易債務人之平均信貸期為0-90天。

貿易應收賬款扣除減值撥備按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
最多60天	626,915	388,410	465,482
61-90天	24,792	17,109	19,197
逾90日	62,796	20,825	15,121
	<u>714,503</u>	<u>426,344</u>	<u>499,800</u>

### 13 應付賬款、應付票據、已收存入按金、合約負債、預提費用及撥備

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
貿易應付賬款及應付票據	367,003	381,111	337,711
應付保留款項	295,952	277,108	234,873
已收存入按金	80,275	80,051	79,319
合約負債	223,387	407,544	274,028
預提合約成本	1,250,066	1,032,530	1,110,794
其他應付賬款、預提費用及撥備	845,317	790,227	736,611
	<u>3,062,000</u>	<u>2,968,571</u>	<u>2,773,336</u>

貿易應付賬款及應付票據按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
最多60天	329,632	341,125	266,958
61-90天	12,342	13,468	28,863
逾90天	25,029	26,518	41,890
	<u>367,003</u>	<u>381,111</u>	<u>337,711</u>

## 14 或然負債

本集團因已動用借款而作出之擔保之或然負債與以下各項有關：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
授予一間聯營公司之銀行信貸	565	1,132
給予銀行及住房公積金管理中心就授予若干物業買家之按揭信貸的擔保	<u>19,267</u>	<u>214,964</u>
	<u>19,832</u>	<u>216,096</u>

就一項已完成的工程合約而言，本集團因一名分包商就一筆未確定金額約港幣2,700萬元(二零二三年：港幣2,700萬元)提出索償而產生或然負債。有關結清該可能責任的最終支出(如有)視乎法律訴訟的最終結果而定，而其尚未能確定。

## 15 承擔

本集團之承擔如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
就下列項目已簽訂合約但未在綜合財務報表內計提之承擔		
—物業發展項目	23,848	210,323
—物業、廠房及設備	12,196	42,910
—投資物業	18,929	—
—按攤銷成本列賬之投資	<u>123,389</u>	<u>—</u>
	<u>178,362</u>	<u>253,233</u>

本集團所佔其合營企業之承擔如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已簽訂合約但未計提(附註)	<u>378,613</u>	<u>7,528</u>

附註：

*於二零二四年三月三十一日與一間合營企業承擔有關之承諾*

於二零二四年三月二十八日，本公司之間接全資擁有附屬公司與宏安地產有限公司之間接全資擁有附屬公司訂立合營協議，為於香港執行物業發展項目而成立一間合營企業。於同日，該合營企業與宏安地產有限公司之間接全資擁有附屬公司訂立買賣協議，內容涉及收購一間項目公司及其控股公司，初始代價總額為港幣797,080,516元，可根據訂立的買賣協議條款進行調整。協議的完成受條件限制，其中包括獲得宏安集團有限公司和宏安地產有限公司股東的批准以及符合香港聯合交易所證券上市規則的所有適用要求。有關交易詳情請參閱本公司於二零二四年三月二十八日刊發之公告。

於二零二四年三月三十一日存在於有需要時為合營企業之承擔提供資金之承諾，金額最高為港幣930,073,000元，當中包括應佔合營企業於買賣協議中之承擔港幣378,613,000元。

## 股息

董事會建議以現金派發末期股息每股港幣0.14元(二零二三年：港幣0.28元)予於二零二四年九月十二日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。連同已於二零二三年十二月二十二日(星期五)派付之中期股息每股港幣0.06元(二零二三年：港幣0.10元)，本年度合共派發股息每股港幣0.20元(二零二三年：港幣0.38元)。

待將於二零二四年八月二十八日(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二零二四年九月二十日(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，本公司將於二零二四年八月二十三日(星期五)至二零二四年八月二十八日(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二零二四年八月二十二日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，本公司將於二零二四年九月十一日(星期三)至二零二四年九月十二日(星期四)(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二零二四年九月十日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理過戶登記手續。

## 管理層討論及分析

本集團的綜合收入由截至二零二三年三月三十一日止年度的港幣71.34億元(經重列)增至截至二零二四年三月三十一日止年度的港幣81.96億元。總分類收入(包括本集團所佔聯營公司及合營企業收入)由港幣94.57億元(經重列)增至港幣103.35億元。本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得除稅後虧損港幣3.23億元(二零二三年：除稅後溢利港幣2.93億元(經重列))。綜合業績錄得虧損主要由於確認：(一)對於發展中物業之撥備；(二)按公允值列入損益處理之投資的虧損；(三)商譽之減值虧損；及(四)於二零二四年三月三十一日，若干投資物業之公允值減少。截至二零二四年三月三十一日止年度的本公司股東應佔除稅後虧損為港幣3.70億元(二零二三年：本公司股東應佔除稅後溢利港幣2.58億元(經重列))，相當於每股虧損為港幣1.23元(二零二三年：每股盈利港幣0.85元(經重列))。

## 建築及機械工程

截至二零二四年三月三十一日止年度，建築及機械工程錄得分類收入與去年相比增加13.2%，由港幣47.97億元升至港幣54.30億元。扣除淨財務費用前的分類溢利由港幣3.27億元下跌6.1%至港幣3.07億元，此乃由於本集團應佔其中國內地聯營公司之虧損所致。

建築業務部門成功完成本集團位於沙田的「松悅樓」的首個組裝合成(「MiC」)項目，標誌着本集團致力在香港推進MiC技術發展的重要里程碑。香港房屋協會的「松悅樓」樓高10層，共有64個長者友善及無障礙單位，以全組裝合成(Full MiC)建築方案建造，用創新技術使施工時間較傳統方法更短。

其士集團旗下的其士(建築)有限公司與中鐵建設集團有限公司的合營企業於二零二三年十一月獲得香港特區政府的第一批簡約公屋的設計及建造當中三個工程合約的項目。三個項目分別位於元朗攸壆路、屯門第3A區及牛頭角彩興路，採用MiC及引入建築信息模擬(BIM)技術興建合共超過6,300個面積由13至31平方米不等的單位以及相關配套設施。

機電工程部門在回顧年度錄得穩定業績。部門獲得著名娛樂場及酒店的合約，負責為其豪華尊貴套房及餐廳進行升級及翻新工程。除了傳統機電工程外，部門亦為互動沉浸式娛樂中心提供安裝自動調節燈光控制系統等服務。

鋁窗及幕牆部門的業績有顯著的改善，原因為多項大規模項目包括香港國際機場第三跑道及高鐵西九龍總站發展項目已進入組裝階段。

在建築業的帶動下，建材供應部門於報告年度繼續錄得正面的業績表現。年內，部門獲得負責訂製設計和安裝廚櫃及玻璃纖維水箱等多項合約。

年內，環境工程部門表現理想，成功獲取機電工程署的合約，負責為渠務署位於九龍、新界及離島的污水處理設施之電子及機電控制系統進行保養、改裝及安裝工程。

升降機及電扶梯部門於回顧年度的業績表現維持穩定。除設計及安裝升降機及電扶梯外，部門亦有參與「松悅樓」項目，將MiC組件與機電裝備合成法(MiMEP)技術整合，用作建設該項目的升降機系統、升降機井道和機房。

於二零二四年三月三十一日，本集團所有未完成的建築及機械工程合約價值總額為港幣100.63億元。主要合約包括：

1. 承建屯門、元朗及牛頭角的簡約公屋；
2. 承建新界屯門醫院手術室大樓之擴建工程；
3. 香港黃竹坑香港仔內地段第467號港島南岸五期的物業發展；
4. 承建小蠔灣濾水廠擴展部份及小蠔灣原水增壓抽水站之電力工程；

5. 沙田、北港、屯門、馬鞍山及凹頭濾水廠駐場氯氣生產設施營運及維修工程；
6. 澳門路氹銀河度假城及娛樂場第四期地庫、平台及第三座之低壓電器及暖通空調安裝工程；
7. 香港國際機場三跑道客運廊之二號客運大樓及停機坪工程之金屬板及外牆覆層系統的設計、供應及安裝工程；
8. 九龍內地段第11262號地標性綜合項目的幕牆設計、供應及安裝工程；
9. 新界屯門青山灣段第48區青山公路屯門市地段第518號擬建住宅發展項目幕牆的設計、製作、供應及安裝工程；
10. 新界元朗丈量約份第103號約地段第1040號西鐵錦上路站第一期物業發展項目廚櫃設計、供應及安裝工程；及
11. 位於九龍何文田的九龍內地段第11264號北面用地的何文田站第一期物業發展項目廚櫃設計、供應及安裝工程。

## 物業投資

該分類的租賃業務包括香港、中國內地、新加坡、加拿大及英國的物業組合，為本集團帶來穩定收入。該分類收入與去年相比由港幣1.86億元增加3.2%至港幣1.92億元。然而，由於若干投資物業的公允值較去年減少，扣除淨財務費用前的分類溢利按年下降52.6%，由港幣2.30億元下跌至港幣1.09億元。

投資物業組合主要包括香港的辦公室及貨倉，憑藉辦公室及貨倉需求龐大及穩定的佔用率，為本集團提供了穩定的收入。

本集團擁有兩個位於倫敦黃金地段的甲級商業／寫字大樓。其中一個位於倫敦市，目前分租予多間知名公司，加權平均未到期租期超過六年。另一個作長線投資的位於Hammersmith Broadway。

## 物業發展及營運

物業發展及營運分類的收入錄得增長由港幣5.88億元至港幣6.61億元。該分類收入增加主要受惠於中國內地長春的「香港城」第三期及香港大角咀的「傲寓」住宅單位銷售增加。扣除淨財務費用前的分類溢利／(虧損)則由溢利港幣1.28億元轉為虧損港幣1.04億元，下降181.3%。分類溢利減少主要由於香港物業減值及若干項目溢利率下降所致。

年內，本集團繼續積極推售分別擁有50%權益的市區重建局項目「津匯」及另一個擁有100%權益的「傲寓」的剩餘住宅單位。另外，本集團位於九龍何文田太子道西292A-D號的住宅發展項目已獲發入伙紙及滿意紙，有關單位將按照市況推出市場。此外，本集團亦正計劃發展佔地盤面積約48,000平方呎位於沙田恆樂里5號為住宅單位。

為配合政府將北部都會區發展成國際創新科技中心的願景，本集團計劃以「產業帶動，基建先行」方式將位於粉嶺安居街佔地約88,000平方呎的地盤發展成設有高級設施的現代工業大廈。

「香港城」位於發展成熟的社區，毗鄰長春西站。第三期包括10幢住宅樓宇，提供約1,100個住宅單位，總樓面面積約100,000平方米，單位面積介乎36至125平方米。自開售以來，第三期住宅單位已售出逾75%。第五期的建築工程已於二零二二年六月動工，預計於二零二五年首季竣工，而第四期的方案設計則進行中。

儘管疫情相關服務的需求縮減，全球經濟增長放緩，再加上消費支出比預期減少，但冷藏倉庫及物流部門的表現維持穩定。部門最近完成其冷藏倉庫的冷凍櫃及冷凍設備升級，並提升能源效益，節省成本，同時為可持續環境作出貢獻。

物業管理部門向涵蓋約3,200萬平方呎商業、工業及住宅樓宇、商場以及停車場的物業組合提供全面的物業管理服務。物業管理部門憑藉其豐富經驗，將積極參與房屋局簡約公屋管理項目等招標。

## 保健護理投資

保健護理投資分類的收入由港幣9.20億元按年上升3.9%至港幣9.56億元，上升主要由於美國俄勒岡州的安老院舍入住率上升。扣除淨財務費用前的分類虧損與去年相比由虧損港幣1.12億元擴大至虧損港幣3.29億元，此乃由於根據適用會計準則錄得財務工具的非現金公允值虧損和商譽減值損失所致。儘管安老院舍入住率有所改善，惟固定及營運成本因通脹而居高不下。為提升本集團保健護理投資的表現，本集團將密切監察當地經濟、人口結構、市場狀況之變化，並在合適的情況下重新調整投資組合。

於二零二四年三月三十一日，本集團在美國六個州擁有28個安老院舍設施，提供約2,500個單位／床位，服務範圍廣泛，涵蓋自理起居、協助起居、失智護理及專業護理。本集團亦擁有三幢位於紐約、賓夕法尼亞及羅得島的醫療辦公室大樓，總樓面面積約428,000平方呎。

本集團營運之復康及保健中心正參與發展位於香港跑馬地的曦藝居，一個「醫社合一」型酒店式社區退休項目。該項目的入伙紙已於二零二四年四月簽發，本集團現正就曦藝居申領安老院牌照，預計於二零二四年年底開始營運。曦藝居集現代生活、醫療輔助護理、餐飲美食及各式消閒活動於一身，以滿足住客生活上不同層面的需要，享受更豐盛的退休生活。

憑藉專業管理團隊和經驗豐富的醫療人員，深信復康中心可以根據各人的具體需要提供個人化且成效為本的復康計劃。

## 汽車代理

在中國內地，汽車代理收入由港幣18.08億元增加至港幣19.66億元，按年增加8.7%，此乃由於銷量增加所致。由於營商環境的改善，扣除淨財務費用前的分類虧損有所改善，與去年相比由虧損港幣5,600萬元收窄至虧損港幣2,200萬元。

在加拿大，鑑於政府於二零二三年底公佈並於二零二四年初生效的新政策，加上穩健的消費者儲蓄及人口增長，促進了汽車銷量，惟隨著經濟放緩，預計汽車銷量亦會有所放緩。

## 保險及投資

由於保險及投資業務有重大的貢獻，故保險及投資業務現已成為一個新的獨立分類。

受惠於香港大型住宅及基建項目所帶來的僱員補償保險業務，加上與去年相比利息收入及證券投資之股息的貢獻，保險及投資分類(包括保險業務及本公司各自的投資組合)的收入由港幣5.04億元(經重列)增至港幣5.38億元，與去年相比增長6.7%。本集團將繼續謹慎地承保新業務，維持審慎的理賠撥備，提高營運效率，以及為客戶提供可靠的服務。

本集團的僱員補償保險業務繼續對該分類的收入作出重大貢獻。於回顧期內，該分類為若干大型項目承保僱員補償保險。

分類溢利由港幣7,300萬元(經重列)大幅增至港幣1.14億元，增幅達56.2%。分類溢利增加主要來自承保溢利、利息收入、證券投資之股息，及與去年相比財務工具的公允值虧損減少。

為了於二零二三／二四財政年度全球市場波動高於正常水平的情況下實現穩定的回報，保險業務與本公司的投資組合主要投資於具吸引回報率及較長年期的投資級別固定收益證券組合、藍籌股組合以及若干小型私人基金投資。該組合於本年度取得整體改善的正回報(包括截至二零二四年三月三十一日的未變現按市價計值的變動)。本集團的投資政策為採取審慎方式，於較長時間範圍內實現穩定的回報。

## 其他

自本分類剔除保險及投資業務的收入及貢獻後，分類收入由港幣6.54億元(經重列)減至港幣5.92億元，與去年相比下跌9.5%。由於業務表現未如理想，扣除淨財務費用前的分類虧損由虧損港幣600萬元(經重列)擴大至虧損港幣4,600萬元。

全球經濟下跌及地緣政治因素對香港物流行業造成了全面影響，而通脹導致的營運成本上升亦影響業績。儘管成功挽留客戶，惟客戶消費有所下降。為解決需求不足的問題，其士美亞捷運控股有限公司擴展其服務，將中國的電子商貿商品運送至全球各地及提升海外代理關係。

於過去一年，資訊科技部門獲香港特區政府多個部門批出合約，並與「善導會」及香港天文台等機構合作，推出多項重大的資訊科技項目。為分享自然語言處理(NLP)及人工智能技術的專業知識，部門已參加由政府資訊科技總監辦公室(OGCIO)舉辦的第18屆科技論壇，以分享實行自然語言處理(NLP)及創新人工智能技術的經驗。部門繼續提供數碼化轉型解決方案，並正在擴大人工智能聊天機械人技術。部門旨在建立策略性合作夥伴關係，抓住商機，提供訂製的全方位資訊科技解決方案，以支援客戶的數碼轉型。

持續的全球經濟不確定性及波動，加上利率高企，為未來帶來阻力。香港特區政府已採取措施，如吸引人才及遊客以刺激消費及氣氛，並推出穩定房地產市場的措施以支持經濟。在低稅率、自由貿易、穩定的政治環境及有限度的政府干預下，本集團對香港經濟仍然充滿信心，並將繼續以務實的思維，實行優化資源的措施，以應對未來的不確定性。

## 財務回顧

於二零二四年三月三十一日，本公司股東應佔本集團的資產淨值為港幣97.85億元，較上一年度港幣104.27億元(經重列)減少港幣6.42億元。減少主要由於本公司股東應佔虧損港幣3.70億元、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1.80億元及派付股息港幣1.03億元所致。

於二零二四年三月三十一日，銀行結存及現金降至港幣24.72億元(二零二三年：港幣25.03億元)。於二零二四年三月三十一日，銀行及其他借款增至港幣44.71億元(二零二三年：港幣38.81億元)，此乃由於年內提取銀行貸款所致。於二零二四年三月三十一日的結餘80.5%、10.7%及6.5%(二零二三年：62.8%、22.1%及9.9%)分別以港幣、美元及英鎊計值。

本集團於一年內到期之銀行及其他借款部份由二零二三年三月三十一日的23.2%增加至二零二四年三月三十一日的23.4%。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團於全球僱用約3,600名全職員工。截至二零二四年三月三十一日止年度，員工總開支為港幣15.21億元。本集團之薪酬政策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年內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治常規

本公司已採納適用的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C1的企業管治守則所載守則條文。董事認為，本公司於截至二零二四年三月三十一日止整個年度均已遵守所有適用的守則條文，惟以下之守則條文除外：

第C.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。郭海生先生身兼本公司主席及董事總經理的職位。董事會認為，郭先生憑藉於過往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C.1.6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全面、公正的了解。本公司獨立非執行董事楊傳亮先生因需要處理其他事務，故未能出席本公司於二零二三年八月二十八日舉行之股東週年大會。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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」）。經向全體董事具體查詢後，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

審核委員會包括四名本公司獨立非執行董事，分別為該委員會之主席關蕙女士、其他成員為潘宗光教授、施榮懷先生及孫立勳先生。

審核委員會年內於二零二四年六月二十日舉行之審核委員會會議上與管理層審閱本集團所採納之舉報政策和會計政策及實務，及討論核數、風險管理和內部監控系統及財務報告等事宜，其中包括本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表，及本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。彼等亦審議及批准外聘核數師提供非審核服務的委聘、外聘核數師提供審核及非審核服務的薪酬、風險管理和內部監控系統，以及內部審核職能的有效性。

## 於聯交所網站公佈年度業績

本公司截至二零二四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。本公司截至二零二四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

本人謹向管理層、股東及業務夥伴致以誠摯的謝意，感謝他們一直以來的支持，並感謝所有在困難時期努力不懈、堅定不移地克服挑戰的員工。

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，二零二四年六月二十六日

於本公告日期，董事會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；獨立非執行董事潘宗光教授、施榮懷先生、孫立勳先生及關蕙女士；非執行董事周維正先生。

\* 僅供識別