

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



CSI
PROPERTIES
資 本 策 略
CSI PROPERTIES LIMITED
資本策略地產有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 497)

年度業績公告
截至二零一六年三月三十一日止年度

資本策略地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同往年之比較數字。

股息

董事會建議向於二零一六年八月二十六日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一六年三月三十一日止年度末期股息每股1.973港仙(二零一五年: 0.378港仙)，但概無建議派發特別股息(二零一五年: 0.252港仙)，總金額約為198,000,000港元(二零一五年: 66,100,000港元)，待本公司股東於二零一六年股東週年大會上批准後，股息將於二零一六年九月一日或前後支付。

業務回顧及前景

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利1,645,000,000港元，而二零一五年則為262,900,000港元。

本集團總收益為2,201,500,000港元，而截至二零一五年三月三十一日止年度則為745,600,000港元。

* 僅供識別

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業(包括合營企業)之溢利貢獻增加所致。

概覽

於財政年度，由於香港零售及旅遊活動有所放緩及加息預期升溫導致大型住宅物業銷售面臨不明朗因素，以致經營環境面臨挑戰。另外，澳門博彩業收入放緩亦對澳門市場的流動性帶來負面影響。國內方面，宏觀經濟放緩及人民幣匯率波動亦對商用及住宅物業市場的整體投資情緒產生影響。

儘管經營環境充滿挑戰，本集團仍成功完成數項商用及住宅物業的重大出售事項，以致本財政年度的銷售及溢利達致非常理想的佳績，並繼續佔據有利位置來打造其在香港及中國房地產投資的領先地位。此外，本集團繼續利用其穩健的財務狀況來將不利形勢轉化為有利優勢，收購多個優質的商業和住宅項目以進一步增加其土地儲備及加快本集團未來數年之發展，詳情載於下列部分。

商業物業

期內已完成之重大出售事項包括出售上海新茂辦公大樓，作價為人民幣2,880,000,000元。此外，豫港大廈的十三個樓層以總代價約510,000,000港元完成出售。另外，安盛中心餘下高樓層(即第17至21層)，亦以總代價約1,230,000,000港元分兩項單獨交易完成出售。成功出售該等物業令本集團達到本財政年度的銷售目標。

在收購方面，本集團與億京發展及信和置業合夥投得政府於九龍灣辦公用地的招標，當中資本策略擁有此項目30%的權益。計劃將該地段發展為一幢位於九龍辦公中心區域的全新甲級辦公室大樓，以供出售。鑒於其土地價格合理及有效的成本控制，本集團預期此項目將於未來幾年為本集團創造可觀收入。

此外，集團亦分別於中環及灣仔核心區收購兩個地段，並有意重建成新商業樓宇。第一個地段為中環閣麟街48號，其鄰近前荷李活道警署重建項目，計劃於中環核心商業／娛樂區重建為新地標商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎，以供日後銷售。

第二個地段為灣仔灣仔道232號，此乃聯同房地產基金收購，該地段位於灣仔中心的優越位置，毗鄰銅鑼灣時代廣場。計劃於該核心商業／零售位置重建為接近90,000平方呎的新商業樓宇，以供日後銷售。

雖然近期內地旅客減少，但J-Plus by yoo酒店因為擁有多元化的國際住客，仍能維持不俗的入住率及房價。而亞士厘道重建計劃方面，集團正在整合鄰近地段的擁有權，目前計劃於未來12至18個月內開始重建。至於些利街重建工程進度理想，預期新商業樓宇將於未來18個月內建成。

該等即將建成的新銳商業發展項目組成強勢的發展組合，集團對未來數年商業部份的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

本集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence為住宅業務締造佳績，大部分單位已售出及交付。該等單位錄得可觀的售價，有助尚家生活於大中華地區鞏固其頂尖生活時尚物業發展商的名聲。

尚家生活的其他住宅發展項目，包括位於新界九肚山的別墅項目，名為「九肚山峰」及上海大虹橋地段的別墅項目，名為「英庭名墅」，均於本財政年度開始發售。上海別墅項目反應熱烈，已預售逾140個單位，預期於二零一六年八月移交。另一方面，九肚山別墅項目銷情良好，已於該優越地點售出三幢生活時尚豪華別墅。

位於渣甸山的超豪華生活品味之發展項目已開展地基工程，全新住宅樓宇預計於二零一七年落成。該項目乃夥拍英國著名的Grosvenor Fund打造，預計該項目在完工後將成為亞太區最具地標建築特色的住宅項目之一。

期內，本集團作出多項重要收購。首先，本集團投得政府位於粉嶺的一幅住宅用地的招標。計劃將該地段發展為超豪華別墅，並以毗鄰粉嶺高爾夫球場的超富裕用戶作為銷售對象。此外，本集團亦完成收購位於山頂道一個現有住宅開發項目的大部份權益，該項目鄰近地標是「傲璇」住宅大樓，該山頂道項目能俯瞰維港景色。該項目計劃在現有發展基礎上配以現代時尚設計，全力提高此優越豪宅的價值，能媲美「傲璇」項目。

尚家生活旗下的項目亦贏得多個項目獎項，包括「九肚山峰」及「英庭名墅」。該等讚譽反映尚家生活的品牌認受性及特點，成為豪華時尚住宅之頂尖發展商。

憑藉該等蓄勢待發的新銳項目，集團銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化家居發展商，滿足那些並不只會滿足於平凡家居的買家日漸提高的要求。

企業活動

於二零一六年二月，本集團透過銀團完成銀團貸款，籌集約1,200,000,000港元。新資金有助進一步增強本集團的資產負債表，並為收購新商業及住宅物業提供資源，亦帶來本集團於日後的新資金來源。

前景

儘管歐洲、日本及中國紛紛實施貨幣寬鬆政策，全球經濟仍處於艱難時期。美國的加息氣氛亦為香港房地產業務的利率變動增添變數。另外，本地旅遊和零售銷售及出口均現轉弱跡象，香港經濟前景越見憂慮。儘管上述種種不明確因素及風險，利率及失業率仍處在低水平，故本集團深信香港經濟根基仍然穩健。集團有信心龐大需求將會長遠繼續支持優質住宅的價格。

就商業業務而言，集團認為香港中環及銅鑼灣等黃金地段的優質辦公室及商業單位的新供應將維持低水平。中國企業持續擴展至香港，將加強集團日後利用優越位置推動銷售的策略。

此外，集團的高端時尚住宅產品將繼續限量供應，集團的準買家一般擁有較優厚財政資源，不易受價格影響。因此，本集團將繼續對住宅物業銷售採取審慎有序措施，為股東締造最大價值及利潤。

主要風險及不確定因素

本集團之業務、財務狀況或經營業績受到下文載列之主要風險及不確定因素影響，並可能有其他風險或不確定性因素，包括本集團並未知曉或本集團目前認為並不重大，但未來可能影響本集團之風險。

物業發展

本集團之大多數資產位於香港，本集團之大多數收入亦來自香港。因此，香港及其物業市場之總體情況、香港之利率變動、政治及司法形勢可能令本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。本集團於其發展物業進行之活動亦受到香港之各種法律及法規影響。發展物業、翻新工程及其他再開發項目均需要政府許可。政府可能不時推出樓市降溫措施，該等措施可能對物業市場造成重大影響，給本集團之物業銷售表現及財務狀況帶來不利影響。

物業買賣

倘商業物業買賣業務的營業額及流動性下跌，財務表現或會受到重大不利影響。本集團在買賣發展中、翻新及重建物業方面的業務亦可能受制於各項法律及法規，並須向香港政府取得有關許可授權。

接待

倘本集團酒店資產的入住率及房價下跌，收益及盈利能力或會受到重大不利影響。

綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益		2,201,494	745,611
銷售及服務成本		(1,029,524)	(385,167)
毛利		1,171,970	360,444
投資收入及收益(虧損)	3	112,278	47,581
其他收入	4	71,883	72,217
其他收益及虧損	5	19,125	1,147
行政開支		(214,268)	(152,307)
融資成本	6	(138,609)	(122,089)
應佔合營企業業績		687,752	16,631
應佔聯營公司業績		1,085	57,737
除稅前溢利		1,711,216	281,361
所得稅開支	8	(53,948)	(16,308)
年內溢利	7	1,657,268	265,053
應佔：			
本公司擁有人		1,645,022	262,936
非控股權益		12,246	2,117
		1,657,268	265,053
每股盈利(港仙)	10		
基本		15.83	2.65

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利	<u>1,657,268</u>	<u>265,053</u>
其他全面(開支)收益		
其後可能重列為損益之項目：		
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	(22,027)	521
應佔合營企業匯兌差額	(25,527)	(3,545)
可供出售投資之公平值變動	(376)	(409)
於出售合營企業時重新分類匯兌儲備	(13,690)	—
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	—	(11,677)
	<u>(61,620)</u>	<u>(15,110)</u>
年內全面收益總額	<u>1,595,648</u>	<u>249,943</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,583,402	247,826
非控股權益	<u>12,246</u>	<u>2,117</u>
	<u>1,595,648</u>	<u>249,943</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		623,307	664,818
可供出售投資		59,630	64,579
會所會籍		11,385	11,385
於合營企業之權益		1,308,350	1,653,996
應收合營企業款項		1,743,320	1,937,397
於聯營公司之權益		137,855	17,567
應收聯營公司款項		4,152	18,947
		<u>3,887,999</u>	<u>4,368,689</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	140,273	117,595
持作出售物業		8,850,223	5,556,593
持作買賣投資		1,813,664	1,231,378
可退回稅項		20,141	7,703
證券經紀所持現金		3,983	5,340
銀行結餘及現金		3,525,228	1,274,443
		<u>14,353,512</u>	<u>8,193,052</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	236,598	120,089
應付稅項		185,864	138,854
應付合營企業款項		20,130	169
應付聯營公司款項		–	10,218
應付附屬公司非控股股東款項		100,832	91,178
銀行借款—一年內到期		561,101	710,204
		<u>1,104,525</u>	<u>1,070,712</u>
流動資產淨值		<u>13,248,987</u>	<u>7,122,340</u>
		<u>17,136,986</u>	<u>11,491,029</u>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資本及儲備		
股本	80,296	83,896
儲備	<u>9,586,815</u>	<u>8,180,824</u>
本公司擁有人應佔權益	9,667,111	8,264,720
非控股權益	<u>14,241</u>	<u>2,066</u>
權益總額	<u>9,681,352</u>	<u>8,266,786</u>
非流動負債		
有擔保票據	1,040,130	1,170,000
銀行借款—一年後到期	6,410,008	2,045,713
遞延稅項負債	<u>5,496</u>	<u>8,530</u>
	<u>7,455,634</u>	<u>3,224,243</u>
	<u>17,136,986</u>	<u>11,491,029</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現和狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購聯合營運權益之會計 ²
香港財務報告準則第15號之修訂本	對香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入的澄清 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ²
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ⁵
香港會計準則第12號之修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表的權益法 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
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號之修訂本	投資實體：綜合入賬例外情況之應用 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，該準則於二零一三年經進一步修訂，以包括有關一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平值列賬」(「透過其他全面收入按公平值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於業務模式內以收取合約現金流量為目的而持有且有合約現金流之債務投資，及唯有持有目的是支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期間的結算日按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收入按公平值列賬之方式計量。所有其他債務投資及權益投資於其後報告期間的結算日按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不能撤回地選擇在其他全面收益中呈列權益投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，只有股息收入才會一般於損益中確認。
- 就指定透過損益賬按公平值計算之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響將產生或增加損益之會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變而導致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益呈列。因金融負債之信貸風險改變而導致其公平值出現之變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定透過損益賬按公平值計算之金融負債之全部公平值變動數額均於損益中確認。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

- 新的一般對沖會計規定保留了香港會計準則第39號現時提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，符合對沖會計處理之交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖之工具類型及合資格進行對沖會計之非金融項目風險部分之類型。此外，已移除溯量化有效性測試。同時，有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第9號的影響。然而，在本集團詳細檢討前，合理估計香港財務報告準則第9號的影響並不可行。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號已頒佈並建立了一個單一的綜合模型供實體使用以確認來自客戶合約的收入。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用的收入確認指引包括香港會計準則第18號「收入」，香港會計準則第11號「建造合約」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的對價。具體來說，該準則引入了五步法來確認收入：

- 第1步： 確定與一個客戶的合同
- 第2步： 確定合同內的履約義務
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 將交易價格分攤至合同內的履約義務
- 第5步： 當實體符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約義務時確認收入，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。更為規範的指引已加入香港財務報告準則第15號內以處理特別的情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛的披露。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第15號的影響。然而，在本集團詳細檢討前，合理估計香港財務報告準則第15號的影響並不可行。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。其根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的有限例外情況外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。然而，該準則不會使出租人的會計處理產生重大變動。

應用香港財務報告準則第16號將導致本集團須就本集團多項租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債目前毋須確認，惟若干相關資料於該等綜合財務報表中披露為承擔。本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第16號會對本集團的綜合財務報表造成重大影響；然而，於完成詳盡審閱前，對相關影響作出合理估計並不可行。

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」

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」之修訂本處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資。具體而言，該等修訂訂明，因失去與聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的交易中並無包含業務之附屬公司之控制權而產生之盈虧，於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所產生之盈虧於前母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

有關修訂將對於尚待釐定的日子或之後開始的年度期間發生的交易按未來適用法應用。倘出現該等交易，本公司董事預計，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂或會於產生該等交易之未來期間對本集團之綜合財務報表構成影響。

除上文所述者，本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

2. 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司董事會）提供以分配資源予分類及評估表現的資料。其亦為本集團的安排及組織基準。

於過往年度有三個呈報及經營分類，即(i)物業控股分類；(ii)策略投資分類；及(iii)證券投資分類。

於本年度，鑑於物業控股分類業務的持續重要影響性，主要經營決策者修訂用於分配資源及評估表現的分類架構，並考慮根據物業控股性質更改分析，即(i)商業物業控股；及(ii)住宅物業控股，此乃用於分配資源及評估表現的當前基準，亦為本集團管理業務經營的架構基準。除商業物業控股及住宅物業控股分類外，主要經營決策者繼續按與過往年度相若的基準審閱證券投資分類的表現。商業物業投資及買賣及酒店營運以及與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟和住宅物業投資及買賣以及與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟合併為單一呈報分類，因為主要經營決策者認為兩者具有類似經濟特徵。

因此，本年度三個呈報及經營分類如下：

- (a) 商業物業控股分類，從事商業物業投資及買賣以及酒店營運；亦與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業投資及買賣；亦透過與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟；及
- (c) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

據此，截至二零一五年三月三十一日止年度的比較分類資料已重新呈報，以符合本年度採用的呈報方式。分類資料變動對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	商業 物業控股 千港元	住宅 物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一六年三月 三十一日止年度				
對外收益				
租金收入及酒店經營	220,307	–	–	220,307
租金收入	–	5,971	–	5,971
銷售持作出售物業	<u>1,752,973</u>	<u>222,243</u>	<u>–</u>	<u>1,975,216</u>
本集團收益	1,973,280	228,214	–	2,201,494
利息收入及股息收入	–	–	102,605	102,605
出售合營企業之收益	14,706	–	–	14,706
應佔合營企業業績(附註ii)	531,992	155,760	–	687,752
應佔聯營公司業績(附註ii)	<u>1,212</u>	<u>(127)</u>	<u>–</u>	<u>1,085</u>
分類收益/收入	<u>2,521,190</u>	<u>383,847</u>	<u>102,605</u>	<u>3,007,642</u>
業績				
分類溢利	<u>1,594,606</u>	<u>236,776</u>	<u>98,771</u>	1,930,153
未分配之其他收入				60,008
其他收益及虧損				7,919
中央行政費用				(148,255)
融資成本				<u>(138,609)</u>
除稅前溢利				<u>1,711,216</u>

附註：

- (i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。
- (ii) 應佔聯營公司及合營企業業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務之經營溢利。

	商業 物業控股 千港元	住宅 物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一五年三月三十一日止年度(經重列)				
對外收益				
租金收入及酒店經營	197,228	–	–	197,228
租金收入	–	5,413	–	5,413
銷售持作出售物業	542,970	–	–	542,970
本集團收益	740,198	5,413	–	745,611
利息收入及股息收入	–	–	132,426	132,426
應佔合營企業業績(附註ii)	61,610	(44,979)	–	16,631
應佔聯營公司業績(附註ii)	57,738	(1)	–	57,737
分類收益/收入	<u>859,546</u>	<u>(39,567)</u>	<u>132,426</u>	<u>952,405</u>
業績				
分類溢利(虧損)	<u>431,854</u>	<u>(44,902)</u>	<u>40,733</u>	427,685
未分配之其他收入				65,506
其他收益及虧損				1,147
中央行政費用				(90,888)
融資成本				<u>(122,089)</u>
除稅前溢利				<u>281,361</u>

附註：

- (i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。
- (ii) 應佔聯營公司及合營企業業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務之經營溢利。

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取之溢利/(產生之虧損)、利息收入、股息收入、投資之公平值變動、出售合營企業之收益及應佔合營企業及聯營公司業績，並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入)以及其他收益及虧損、中央行政費用、融資成本及所得稅支出項目。此乃向主要經營決策者報告之方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

3. 投資收入及收益(虧損)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下項目之利息收入		
– 持作買賣投資	101,620	128,556
– 可供出售投資	–	983
持作買賣投資之股息收入	985	2,887
持作買賣投資之公平值增加(減少)	12,581	(86,420)
終止確認可供出售投資之可換股票據收益	–	1,575
可供出售投資減值虧損	(2,908)	–
	<u>112,278</u>	<u>47,581</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持作買賣投資	115,186	45,023
可供出售投資	(2,908)	2,558
	<u>112,278</u>	<u>47,581</u>

4. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息收入	8,975	11,075
貸款利息收入	1,504	6,011
應收合營企業款項之利息收入	35,603	33,202
攤銷財務擔保合約	2,597	1,328
資產管理收入	11,875	6,711
其他	11,329	13,890
	<u>71,883</u>	<u>72,217</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	579	285
匯兌收益淨額	7,340	1,031
出售一間合營企業之收益(附註)	14,706	-
應收合營企業款項之減值虧損	(3,500)	-
其他雜項虧損	-	(169)
	<u>19,125</u>	<u>1,147</u>

附註：於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團出售其於一間合營企業之全部50%股權，該合營企業主要從事物業控股，代價為9,868,000港元。本集團於該合營企業之權益之負賬面值為4,838,000港元，因此就此出售事項產生收益14,706,000港元，於本年度之損益確認。

6. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下項目之利息：		
銀行借款	98,462	62,371
有擔保票據	73,404	76,050
借款成本總額	171,866	138,421
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(33,257)	(16,332)
	138,609	122,089

7. 年內溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利已扣除(抵免)：		
董事酬金：		
袍金	558	600
薪酬及其他福利	21,584	20,218
績效獎金	41,530	11,271
退休福利計劃供款	910	661
	64,582	32,750
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	41,935	24,077
績效獎金	10,211	8,194
退休福利計劃供款	2,672	2,673
	54,818	34,944
員工成本總額	119,400	67,694
核數師酬金	1,800	1,438
確認為開支之持作出售物業成本	798,202	307,331
物業、廠房及設備之折舊	45,595	35,876
出售物業、廠房及設備之收益	(579)	(285)
持作出售物業之減值虧損(計入銷售成本)	125,729	36,341

8. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
—本年度	52,330	10,170
—以往年度撥備不足	2,015	4,398
澳門補充稅		
—本年度	2,637	953
	56,982	15,521
遞延稅項	(3,034)	787
	53,948	16,308

香港利得稅乃就兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據澳門所得補充稅法，所得補充稅按累進稅率介乎3%至9%(就應課稅收益低於或相當於300,000澳門幣(「澳門幣」而言)及12%(就應課稅收益超過300,000澳門幣而言)計算繳納。應課稅收益低於32,000澳門幣豁免繳納稅項。

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

9. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內確認為分派之股息		
—截至二零一五年三月三十一日止財政年度末期股息每股 0.378港仙(二零一五年：截至二零一四年三月三十一日止 財政年度末期股息每股1.14港仙)	39,641	104,732
—截至二零一五年三月三十一日止財政年度特別股息 每股0.252港仙	26,427	—
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股1.973港仙(二零一五年：末期股息 每股0.378港仙)	198,032	39,641
—特別股息：無(二零一五年：特別股息 每股0.252港仙)	—	26,427

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>1,645,022</u>	<u>262,936</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	<u>10,391,797</u>	<u>9,908,854</u>

由於兩個報告期間均無發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金及銷售物業的應收款項。應收租金將向租戶發出賬單並由租戶預付。就物業銷售而言，金額將按物業買賣協議之條款結付。貿易應收款項於報告期末之賬齡分析(按應收租金之繳款通知日期及銷售物業的應收款項之協議日期呈列，兩者與收益確認日期相若)如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	6,713	910
31至90天	<u>2,281</u>	<u>5,095</u>
	8,994	6,005
預付款項及按金	48,339	22,879
其他應收款項	<u>82,940</u>	<u>88,711</u>
	<u>140,273</u>	<u>117,595</u>

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶之信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

12. 其他應付款項及應計費用

於報告期末之其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已收租金及相關按金	97,233	52,433
就銷售物業而預收之款項	-	11,137
其他應付稅項	3,610	2,050
其他應付款項	7,087	6,761
應計工程成本	65,907	19,619
應計費用	62,761	28,089
	<u>236,598</u>	<u>120,089</u>

業績回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度錄得之總收益約為2,201,500,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約745,600,000港元增加195.3%。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利1,645,000,000港元，較二零一五年錄得之262,900,000港元增加525.7%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業(包括合營企業)之溢利貢獻增加所致。

流動資金及財務資源

本集團維持良好之流動資金水平，包括約3,529,200,000港元之銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零一五年三月三十一日約710,200,000港元減少至二零一六年三月三十一日約561,100,000港元，而長期銀行借款則由二零一五年三月三十一日約2,045,700,000港元增加至二零一六年三月三十一日約6,410,000,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資，以產生經常性租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零一五年三月三十一日約2,755,900,000港元增加至二零一六年三月三十一日約6,971,100,000港元，而本集團之總負債(銀行及其他借款)與總資產比率為43.9%(於二零一五年三月三十一日：31.3%)。全部銀行借款均以港元及人民幣為單位，以浮息基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借貸中約561,100,000港元須於一年內償還、5,214,000,000港元須於一至五年內償還，以及1,196,000,000港元須於五年後償還。

由於本集團之資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯兌波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察風險承擔狀況。

僱員

本集團之僱員報酬乃按現行市況及個人表現而釐定，而薪酬福利及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員之表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

或然負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
--	--------------	--------------

本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之擔保：

合營企業	3,628,959	2,503,188
一間聯營公司	<u>262,919</u>	<u>—</u>
	<u>3,891,878</u>	<u>2,503,188</u>

及由下列各方動用：

合營企業	2,638,712	1,929,676
一間聯營公司	<u>126,298</u>	<u>—</u>
	<u>2,765,010</u>	<u>1,929,676</u>

此外，於二零一五年三月三十一日，一間合營企業(本集團持有其已發行股本之50%)之其他合營企業夥伴就銀行向相關合營企業授出之整筆貸款額度約為625,000,000港元提供企業擔保。於報告期末，相關合營企業已動用之銀行額度約為482,000,000港元。一份以其他合營企業夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營企業夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。截至二零一六年三月三十一日止年度，有關銀行借貸已由相關合營企業悉數償還，因此公司擔保及銀行融資均已於年內解除。

董事評估合營企業及聯營公司於每個報告期末之違約風險，並認為有關風險並不重大，且對方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供之金融擔保合約所涉及遞延收入7,010,000港元(二零一五年：6,689,000港元)。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行額度之擔保：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	584,375	606,966
持作出售物業	8,414,618	5,172,481
持作買賣投資	74,326	37,870
	<u>9,073,319</u>	<u>5,817,317</u>

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一六年八月二十三日(星期二)至二零一六年八月二十六日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息(如獲批准)之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一六年八月二十二日(星期一)下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

董事進行證券交易的標準守則

於本年度，本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10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」)，作為其本身董事進行證券交易之操守準則。根據向本公司全體董事進行之特定查詢，董事於整個回顧年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

本集團有責任遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之持續上市規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。除(i)本公司並無行政總裁一職，及(ii)非執行董事並非按指定任期委任而僅須接受重選外，本集團於年內已應用及遵從上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及所有適用守則條文。

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司以總代價(扣除開支前)114,152,010港元在聯交所購回合共449,950,000股股份。所有購回之股份隨後均已註銷。購回乃為本公司及其股東整體利益作出，以提高本公司每股盈利。有關購回之詳情如下：

年月	購回股份 數目	購買價格		已付總代價 (扣除 開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年十二月	266,880,000	0.265	0.236	67,029,000
二零一六年一月	<u>183,070,000</u>	0.265	0.249	<u>47,123,010</u>
	<u>449,950,000</u>			<u>114,152,010</u>

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司之二零一六年股東週年大會將於二零一六年八月十六日舉行。

刊登業績公告及年報

本公司將於適當時候在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)刊登載有上市規則所規定資料之業績公告及年報。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一六年六月二十九日

於本公告日期，鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生、黃宗光先生及方文彬先生為本公司執行董事；而林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士為本公司獨立非執行董事。