



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

截至二零一八年三月三十一日止年度

財務概要

(除另有指明外，百萬港元)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
收益	3,969	1,868
本公司擁有人應佔溢利	1,010	1,347
本公司擁有人應佔權益	11,743	10,755
每股盈利—基本 (港仙)	10.06	13.42
報告年度結束後提呈的每股股息—末期股息 (港仙)	1.400	1.620

合約銷售補充資料概要：

		截至	直至
		二零一八年 三月三十一日 止年度 已確認的 合約銷售額	二零一八年 三月三十一日 未確認的 合約銷售額 承諾
	%	千港元	千港元
集團層面			
香港住宅物業		2,854,600	1,465,433
香港商用物業		807,459	1,558,238
小計		<u>3,662,059</u>	<u>3,023,671</u>
合營企業及聯營公司			
中國住宅物業	50%	288,283	209,217
香港住宅物業	50%	181,967	—
香港商用物業	30% – 50%	1,124,400	779,904
小計		<u>1,594,650</u>	<u>989,121</u>
總計		5,256,709	4,012,792
減：非控股權益		(11,728)	(122,377)
本集團應佔合約銷售額		5,244,981	3,890,415

* 僅供識別

管理層討論與分析

概覽

本集團業務於本財政年度創下多項記錄，踏入全新里程，我們倍感興奮。

於二零一七年九月，本集團成功發行200,000,000美元5.75%票息率的高級永續資本證券。這標誌著本集團透過傳統權益及債務資本融資以外的渠道進行重大準權益融資的能力達到新里程碑，並可通過擴寬投資者基礎來大幅提升本集團的企業形象及知名度。

此外，本集團尚家生活品牌的首個大眾市場住宅項目—屯門「城•點」預售大獲成功，全部204個單位在預售期間售罄，亦標誌著尚家生活正式成為一間提供優質及大眾市場住宅項目的全方位住宅發展商。該屯門住宅項目超額認購踴躍，每平方呎逾15,000港元呎價創下屯門地區歷史新高，進一步提升尚家生活一躍成為香港新近住宅發展品牌，亦為本集團日後的主要利潤來源。

此外，本集團透過與永泰地產有限公司（股份代號：0369.HK）合作，成功贏得市區重建局（「市建局」）中環結志街／嘉咸街項目地盤C招標項目發展權，這是本集團首個市建局招標項目。該項目位於繁華的中環金融中心核心地段，將發展成為包含甲級寫字樓及一間酒店的綜合商業項目，樓面面積達40,275平方米。

本財政年度後，本集團於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤的招標，這是本集團首次在港鐵地盤發展大眾住宅項目。該項目位處於東九龍，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成多個公寓單位。我們相信，這是本集團發展大規模住宅項目，也是向公眾推廣我們尊貴品牌的一個良好開端。

最後，本集團近期還在《FinanceAsia》進行之全球投資者和分析師投票中榮獲年度「香港最佳管理中型市值公司」獎。這是本集團自二零一三年及二零一四年獲得小型市值類別獎項以來首次榮獲中型市值類別獎項，再一次有力證明在全球投資者的支持下，本集團將邁向成為香港領先中型市值公司。

業務回顧

本集團於本財政年度在合約銷售額承諾方面創歷史新高。本集團於二零一八年三月三十一日應佔合約銷售額合共約為9,140,000,000港元（包括已確認及未確認的合約銷售額），其中未確認合約銷售額承諾約3,890,000,000港元，將成為本集團未來兩個財政年度的收益及利潤來源。

商用物業

於本年度，本集團透過合營企業進行的重大出售事項包括銷售處於灣仔道232號的地盤及九龍灣企業廣場三期其中五層（該等樓層目前租賃予思捷環球控股作為其公司總部）。

其他出售項目包括出售美國銀行中心1006室、彌敦道「金鑽璽」餘下一層，以及北角海景大廈一層及一個泊車位。

此外，本集團已出售及交付於二零一七年初收購的中環擺花街46號「中晶商業大廈」其中十四層辦公樓層。財政年度後，本集團於二零一八年五月再交付另外三層辦公樓層，合共已出售十七層樓層。我們仍持有兩間地下商舖、第一層樓層和天台。其大堂及入口處裝修工程已告完成，預期未來餘下樓層及商舖將陸續平穩而快速售出，令本集團業績進一步增長。

另外，本集團亦完成收購尖沙咀亞士厘道21A號餘下兩個單位。成功整合亞士厘道21至27號的所有業權，該地盤合計佔地面積約8,100平方呎，令本集團有望在尖沙咀中心地帶重新開發一幢全新高檔商業樓宇，於未來出租予高端零售及企業辦公客戶。

經營業務方面，位於九龍灣偉業街第38號的興建工程進度理想，該項目乃與億京發展及信和置業合作發展。我們已於近期展開預售，截至目前，所有可供出售樓層中約40%已在短期內預售。鑒於近期新鴻基透過政府招標競得啟德鄰近地區綜合項目地盤，創出歷史成交價，相信該項目未來將為我們帶來可觀利潤。

此外，我們兩個於中環黃金地段自動扶梯旁之商業重建地盤工程亦進展良好。目前仍在興建中的些利街2至4號項目進度理想，自二零一八年初開始預售，目前已完成預售若干層辦公樓層。位於閣麟街46及48號的項目已完成拆除原有建築物，並將重建為中環核心商業／娛樂區的新地標商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎。

於財政年度，本集團於二零一八年二月訂約出售天后電氣道68-70號的精品商用項目地盤，預計於二零一八年七月交付，地盤面積約為3,465平方呎。

此外，我們最近已完成收購位於佐敦中心地段之彌敦道241及243號臨近港鐵站出口的一幢高檔商業樓宇－「金峰大廈」。其優越的地理位置和交通便捷有利於本集團將該樓宇重新定位和升級。我們期待利用本集團強大的專業技術和經驗為該項新投資帶來增值。

該等即將建成的新銳商業發展項目（尤其是上述位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目）組成強勢的發展組合，我們對未來數年商業部分的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

過去一年，我們的尚家生活在銷量及土地儲備填補方面亦表現出眾。

首先，本集團已於二零一七年九月及十月在屯門啟發徑8號「城•點」的預售中取得標誌性的成功，共預售出全部204個單位，呎價創下屯門地區歷史新高。這有助進一步推動尚家生活品牌進入大眾住宅市場，滿足大眾住宅市場對時尚產品的需求。我們仍留有的零售商舖將於適時出售。

自二零一七年四月以來，位於麗坪路39-77號的「九肚山峰」別墅項目的合共十三座別墅單位已訂約出售，其中十二座已經交付，剩餘一座預期於二零一八年七月交付。隨著新九肚山地區發展成為一個新的尊尚優裕生活區，我們預計市場對餘下別墅單位的需求暢旺，並將於近期售出。

另外，位於銅鑼灣yoo Residence項目的獨家頂樓單位飽覽維多利亞港全景觀，連同兩個地下商舖及五個泊車位於本財政年度均已售出，至此，該住宅項目全部單位及商舖已售罄。

中國上海「英庭名墅」項目最後一批計劃出售之合共42座別墅單位及96個公寓單位正等候有關定價方案的相關政府批文，我們對於以最理想售價順利售出該等單位持樂觀態度。

此外，本集團亦於二零一八年三月將中環己連拿利3-6號的優質住宅用地售予盈科大衍地產發展有限公司。該交易使本集團能夠實現即期利潤，同時能夠保留該項目未來50%的全部利潤。

收購項目方面，本集團已於二零一七年五月透過一間合營企業首度進軍北京市場，以約人民幣1,760,000,000元或每平方米人民幣62,000元的價格收購位於金寶街90及92號一個豪華住宅項目－北京勵駿華庭。該項目位處北京最繁華的地段之一，毗鄰富豪酒店及香港賽馬會會所。有關計劃是將現有建築物（包括外觀、大堂及住宅單位的內櫥）翻新至定制的現代設計，以把握該個位處優越地段之項目獲得重大升值的機遇。

本集團還於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤招標。這是本集團首次成功競得港鐵項目，乃振奮人心之舉。該項目地盤地處於東九龍，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成約500個住宅單位。

於未來財政年度，我們將開發數個優質住宅項目。

位於渣甸山白建時道47及49號的高檔住宅樓宇將計劃於二零一八年第三季度出售。該等16個豪華單位位於優越地段，預計將因其超高淨值而獲得暢旺需求。

山頂道8-12號的項目進度良好，翻新單位預計於二零一九年初出售。我們相信，憑借位於山頂的優越位置，該個項目將可釋放出其超卓的價值，價格將可媲美「傲璇」及Mount Nicholson項目。

憑藉該等蓄勢待發的新銳項目及預料將帶來的流動資金，以及中國內地及香港兩地的投資者和用家對優質高檔住宅物業的需求，我們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豪宅發展商。

證券投資

於二零一八年三月三十一日，本集團持有的可供出售投資及持作買賣投資約2,017,600,000港元（二零一七年三月三十一日：2,490,300,000港元）。該投資組合中78.7%為上市債務證券、3.9%為上市股本證券、17.4%為非上市基金及債務證券。該等投資以不同貨幣計值，其中美元及港元分別佔95.4%及4.6%。

投資組合減少主要來自出售投資約441,100,000港元及按市值計價的估值虧損淨額約31,600,000港元，其中包括債務證券虧損約33,700,000港元及股本證券（在香港上市）的收益約2,100,000港元。

於回顧本年度內，證券投資的利息收入及股息收入增至約161,600,000港元（二零一七年三月三十一日：134,500,000港元）。

於二零一八年三月三十一日，該等上市債務證券的概約價值約263,500,000港元（二零一七年三月三十一日：337,000,000港元）已予以抵押，作為本集團獲授的一般銀行融資的擔保。

企業活動

本集團於二零一七年九月透過頂級銀行（包括星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、UBS AG香港分行、尚乘資產管理有限公司、招商證券（香港）有限公司、工銀國際證券有限公司及中國泛海證券有限公司）完成新的高級永續資本證券發行，藉此以票息率5.75%籌措200,000,000美元。繼二零一六年發行的五年票據取得重大成功後，本次發行深受機構及私人投資者歡迎，且有利於拓寬本集團日後的籌資渠道。

展望

中國新一屆領導人的堅強領導標誌著中國進入穩健發展及進步的新時代，同時鞏固了中國發展成為公認的世界強國之路。中國強勁的流動資金及經濟實力將繼續惠及香港的經濟發展，助推高檔房地產需求。美國及歐洲的經濟數據有力表明全球經濟亦正堅定地走向穩定發展。有香港、上海以及北京等重大城市的主要商業及住宅房地產優質組合加持，相信本集團定能從穩健的全球市場中獲益。

然而，美國加息、北韓美國對立持續發酵、美國與中國及全球其他國家的貿易緊張等局勢仍然存在不確定性。加上美國總統唐納德特朗普推動的持續不可預測的政策，這些潛在事件的影響波及全球，可能影響中國和香港經濟，對本集團的未來造成影響。

儘管面對該等潛在的宏觀挑戰，但本集團相信，憑藉穩固的經濟基礎和需求，未來香港的房地產市場在商用和住宅方面仍將保持強勁增長。本集團擁有穩健的資產負債表及穩定的銷售渠道（包括白建時道47及49號及山頂道8-12號的高檔住宅項目），故本集團能承受未來的任何市場波動，並繼續成為佔有領先地位的香港中型房地產上市企業。

業績

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」)截至二零一八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。

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	2	3,969,462	1,868,279
銷售及服務成本		(3,110,302)	(1,266,931)
毛利		859,160	601,348
投資收入	4	161,580	134,503
投資收益(虧損)	4	12,964	44,580
其他收入	5	93,764	89,444
其他收益	6	26,348	956,571
行政開支		(223,944)	(274,506)
融資成本	7	(287,989)	(243,084)
應佔合營企業業績		471,957	53,995
應佔聯營公司業績		(4,677)	4,297
除稅前溢利		1,109,163	1,367,148
所得稅開支	8	(46,761)	(21,387)
年內溢利	9	1,062,402	1,345,761
應佔：			
本公司擁有人		1,010,233	1,346,734
永續資本債券持有人		47,840	—
非控股權益		4,329	(973)
		1,062,402	1,345,761
每股盈利(港仙)	11		
基本		10.06	13.42

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	<u>1,062,402</u>	<u>1,345,761</u>
其他全面收入(開支)		
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	28,269	(22,404)
應佔合營企業其他全面收入(開支)：		
應佔合營企業匯兌差額	111,537	(38,882)
其他	<u>—</u>	<u>1,587</u>
	<u>139,806</u>	<u>(59,699)</u>
年內全面收入總額	<u>1,202,208</u>	<u>1,286,062</u>
應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	1,150,039	1,286,233
永續資本證券持有人	47,840	—
非控股權益	<u>4,329</u>	<u>(171)</u>
	<u>1,202,208</u>	<u>1,286,062</u>

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 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		266,637	154,455
可供出售投資		138,213	191,508
應收貸款		135,193	46,813
會所會籍		11,915	11,385
於合營企業之權益		4,223,632	1,604,511
應收合營企業款項		3,220,780	2,804,860
於聯營公司之權益		251,763	152,303
應收聯營公司款項		–	38,129
		<u>8,248,133</u>	<u>5,003,964</u>
流動資產			
應收貸款		51,486	266,140
貿易及其他應收款項	12	1,132,247	106,087
應收附屬公司非控股股東款項		2,460	–
持作出售物業		11,957,211	11,752,540
持作買賣投資	13	1,879,380	2,298,774
可退回稅項		9,798	10,845
證券經紀所持現金		2,384	30,760
銀行結餘及現金		2,577,148	3,572,022
		<u>17,612,114</u>	<u>18,037,168</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	1,106,879	940,529
應付稅項		220,978	194,889
應付合營企業款項		722,382	180,528
應付附屬公司非控股股東款項		198,073	163,640
銀行借款—一年內到期		1,358,707	1,324,437
有擔保票據—一年內到期		–	817,830
		<u>3,607,019</u>	<u>3,621,853</u>
流動資產淨值		<u>14,005,095</u>	<u>14,415,315</u>
		<u>22,253,228</u>	<u>19,419,279</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備	<u>11,662,454</u>	<u>10,675,016</u>
本公司擁有人應佔權益	11,742,750	10,755,312
永續資本證券持有人	1,539,619	–
非控股權益	<u>28,190</u>	<u>14,070</u>
權益總額	<u>13,310,559</u>	<u>10,769,382</u>
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	6,988,999	6,696,726
有擔保票據—一年後到期	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債	<u>3,670</u>	<u>3,171</u>
	<u>8,942,669</u>	<u>8,649,897</u>
	<u>22,253,228</u>	<u>19,419,279</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

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」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「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7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	確認遞延稅項資產的未變現虧損
香港財務報告準則第12號之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團本年度及先前年度之財務表現和狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露內容並無構成重大影響。

香港會計準則第7號之修訂本「披露計劃」

本集團已在本年度首次採用該等修訂本。修訂本要求實體向財務報表的使用者提供披露資料，以評估融資活動產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。此外，修訂本亦要求，如金融資產在過往產生現金流量或未來的現金流量計入融資活動的現金流量，則需要披露該等金融資產的變動。

具體而言，修訂本要求披露以下資料：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所產生的變動；(iii) 外匯匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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及有關修訂本 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）—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）—第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份支付款項之交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂本	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」 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	提早還款特性及負補償 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
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進的一部分 ¹
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 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 於二零一九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 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 收益

本集團的年度收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金收入及酒店營運收入 (附註)	307,403	281,107
出售持作待售物業	<u>3,662,059</u>	<u>1,587,172</u>
	<u>3,969,462</u>	<u>1,868,279</u>

附註： 包括年內物業租金收入 (二零一七年：物業租賃收入及酒店營運收入)。

3. 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」) 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。

因此，本年度四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、發展中物業，亦與合營企業及聯營公司在香港、新加坡及中華人民共和國 (「中國」) (不包括澳門) 之合營夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業及發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中國 (不包括澳門) 之合營夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業之投資及買賣；及
- (d) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

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	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一八年三月三十一日 止年度					
對外收益					
租金收入	290,908	13,725	2,770	–	307,403
銷售持作出售物業	807,459	2,854,600	–	–	3,662,059
本集團收益	1,098,367	2,868,325	2,770	–	3,969,462
利息收入及股息收入	–	–	–	161,580	161,580
	<u>1,098,367</u>	<u>2,868,325</u>	<u>2,770</u>	<u>161,580</u>	<u>4,131,042</u>
應佔聯營公司及合營企業的 收益					
租金收入	35,869	612	–	–	36,481
銷售持作出售物業	1,124,400	470,250	–	–	1,594,650
	<u>1,160,269</u>	<u>470,862</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,631,131</u>
分類收益	<u>2,258,636</u>	<u>3,339,187</u>	<u>2,770</u>	<u>161,580</u>	<u>5,762,173</u>
業績					
應佔合營企業業績 (附註)	386,478	85,479	–	–	471,957
應佔聯營公司業績 (附註)	(4,632)	(45)	–	–	(4,677)
分類溢利 (虧損) (不包括 應佔合營企業及聯營公司 之業績)	<u>423,978</u>	<u>436,318</u>	<u>(1,671)</u>	<u>165,306</u>	<u>1,023,931</u>
分類溢利 (虧損)	<u>805,824</u>	<u>521,752</u>	<u>(1,671)</u>	<u>165,306</u>	1,491,211
未分配之其他收入					36,469
未分配之其他收益					24,873
中央行政費用					(155,401)
融資成本					<u>(287,989)</u>
除稅前溢利					<u>1,109,163</u>

	商業物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一七年三月三十一日 止年度					
對外收益					
租金收入及酒店營運	271,516	7,625	1,966	–	281,107
銷售持作出售物業	429,412	1,157,760	–	–	1,587,172
	<u>700,928</u>	<u>1,165,385</u>	<u>1,966</u>	<u>–</u>	<u>1,868,279</u>
本集團收益	700,928	1,165,385	1,966	–	1,868,279
利息收入及股息收入	–	–	–	134,503	134,503
	<u>700,928</u>	<u>1,165,385</u>	<u>1,966</u>	<u>134,503</u>	<u>2,002,782</u>
應佔聯營公司及合營企業的 收益					
租金收入	27,461	1,547	–	–	29,008
銷售持作出售物業	–	1,139,878	–	–	1,139,878
	<u>27,461</u>	<u>1,141,425</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,168,886</u>
分類收益	<u>728,389</u>	<u>2,306,810</u>	<u>1,966</u>	<u>134,503</u>	<u>3,171,668</u>
業績					
應佔合營企業業績 (附註)	(15,256)	69,251	–	–	53,995
應佔聯營公司業績 (附註)	4,399	(102)	–	–	4,297
分類溢利 (虧損) (不包括 應佔合營企業及聯營公司 之業績)	<u>1,383,089</u>	<u>133,986</u>	<u>(3,203)</u>	<u>174,802</u>	<u>1,688,674</u>
分類溢利 (虧損)	<u>1,372,232</u>	<u>203,135</u>	<u>(3,203)</u>	<u>174,802</u>	<u>1,746,966</u>
未分配之其他收入					32,945
未分配之其他收益					922
中央行政費用					(170,601)
融資成本					(243,084)
除稅前溢利					<u>1,367,148</u>

附註： 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。

報告分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分類溢利(虧損)包括各分類所賺取之溢利(產生之虧損)、持作買賣投資之利息收入、股息收入、投資之公平值變動、衍生金融工具公平值變動變現收益淨額、出售若干物業、廠房及設備之收益、出售附屬公司之收益、出售持作出售投資的收益、撥回應收聯營公司款項之減值虧損、撥回持作出售物業撇減、應佔合營企業及聯營公司業績，惟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、中央行政費用及融資成本。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。

4. 投資收入及收益(虧損)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資收入包括以下各項：		
持作買賣投資之利息收入	150,490	133,025
以下項目之股息收入		
— 持作買賣投資	686	851
— 可供出售投資	10,404	627
	<u>161,580</u>	<u>134,503</u>
投資收益(虧損)包括以下各項：		
持作買賣投資的公平值變動淨額		
— 已變現(虧損)收益淨額	(14,249)	470
— 未變現(虧損)收益淨額	(31,621)	44,110
出售一項可供出售投資之收益	55,773	—
衍生金融工具公平值變動之已變現收益淨額	3,061	—
	<u>12,964</u>	<u>44,580</u>
	<u>174,544</u>	<u>179,083</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣投資	105,306	178,456
可供出售投資	66,177	627
衍生金融工具	3,061	—
	<u>174,544</u>	<u>179,083</u>

5. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	13,444	22,170
貸款利息收入	9,630	4,931
應收合營企業款項之利息	48,387	46,610
金融擔保合約攤銷	3,169	2,705
資產管理收入	8,908	9,890
顧問費收入	2,415	–
政府補助(附註)	1,747	–
其他	6,064	3,138
	<u>93,764</u>	<u>89,444</u>

附註：該款項為所收取的政府補貼，作為營運所產生費用的報銷，無需達成條件。

6. 其他收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收益包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	23,681	955,461
出售附屬公司之收益	–	930
應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回	1,475	–
匯兌收益淨額	1,192	180
	<u>26,348</u>	<u>956,571</u>

7. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下項目之利息：		
銀行借款	179,567	149,113
有擔保票據	136,159	119,610
借款成本總額	315,726	268,723
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(27,737)	(25,639)
	<u>287,989</u>	<u>243,084</u>

已資本化之借款成本為就開發發展中物業融資所產生之利息開支。截至二零一八年三月三十一日止年度，借款成本資本化為合資格資產開支之利率介乎每年1.48%至3.35%（二零一七年：2.05%至3.22%）。

8. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
—本年度	53,765	24,947
—以往年度超額撥備	(7,511)	(1,242)
澳門補充稅		
—本年度	8	7
	<u>46,262</u>	<u>23,712</u>
遞延稅項	499	(2,325)
	<u>46,761</u>	<u>21,387</u>

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利之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%（就應課稅溢利超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅溢利低於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 年內溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利已扣除(計入)：		
董事酬金	<u>58,702</u>	<u>68,493</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	51,786	38,738
績效獎金	16,733	12,430
退休福利計劃供款	<u>3,750</u>	<u>2,974</u>
	<u>72,269</u>	<u>54,142</u>
員工成本總額	<u>130,971</u>	<u>122,635</u>
核數師酬金	3,415	3,472
確認為開支之持作出售物業成本	3,042,887	1,217,224
物業、廠房及設備之折舊	18,542	37,057
出售物業、廠房及設備之收益	(23,681)	(955,461)
撇銷物業、廠房及設備	110	—
持作出售物業之減值撥回(計入銷售成本)	<u>(68,773)</u>	<u>(41,695)</u>

10. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內確認為分派之股息		
—截至二零一七年三月三十一日止財政年度末期股息 每股1.620港仙(二零一七年:截至二零一六年 三月三十一日止財政年度末期股息每股1.973港仙)	162,601	198,032
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股1.400港仙(二零一七年:末期股息 每股1.620港仙)	<u>140,519</u>	<u>162,601</u>

11. 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:

	二零一八年 千港元	二零一七年 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>1,010,233</u>	<u>1,346,734</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股數目(以千股計)	<u>10,037,090</u>	<u>10,037,090</u>

由於兩個年度均無已發行之潛在普通股,故並無呈列每股攤薄盈利。

12. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金。應收租金根據租賃協議之條款發出賬單及收款。本集團向其租戶提供0至60天(二零一七年:0至60天)的平均賒賬期。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呈列,兩者與收益確認日期相若)如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項:		
0至30天	9,453	7,644
31至90天	2,421	1,115
	<u>11,874</u>	<u>8,759</u>
預付款項及按金	48,391	61,731
收購持作出售物業的按金(附註)	190,000	—
其他應收款項	881,982	35,597
	<u>1,132,247</u>	<u>106,087</u>

附註: 於二零一八年三月九日,本公司一間間接全資附屬公司Realtime Mission Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議,以現金代價1,900,000,000港元收購持作出售物業。於二零一八年三月三十一日,已付收購按金190,000,000港元。

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。

整筆貿易應收款項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。

於二零一八年三月三十一日,其他應收款項主要包括本集團在預售持作出售物業中所收取並由獨立律師代為保管的按金847,555,000港元(二零一七年:零)。

13. 持作買賣投資

以公平值持作買賣的投資包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市股票證券	78,791	57,207
非上市共同基金	<u>17,940</u>	<u>17,794</u>
	96,731	75,001
上市債務證券	1,586,899	2,223,773
非上市債務證券	<u>195,750</u>	<u>—</u>
	<u>1,879,380</u>	<u>2,298,774</u>
總計及列為：		
上市		
香港	327,724	481,041
其他	1,337,965	1,799,939
非上市	<u>213,691</u>	<u>17,794</u>
	<u>1,879,380</u>	<u>2,298,774</u>

14. 其他應付款項及應計費用

以下是報告期末其他應付款項及應計費用的明細：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已收租金及相關按金	92,908	93,571
就銷售物業而預收之款項	852,523	690,000
其他應付稅項	2,257	4,287
向合營企業提供金融擔保合約之遞延收入	3,334	6,458
應計工程成本	37,029	47,215
應計顧問費用	3,291	12,208
應計費用及其他應付款項	<u>115,537</u>	<u>86,790</u>
	<u>1,106,879</u>	<u>940,529</u>

業績回顧

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度錄得之總收益約為3,969,500,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約1,868,300,000港元增加112.5%。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益持有人應佔綜合溢利約為1,010,200,000港元，較二零一七年錄得之約1,346,700,000港元減少25.0%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業、廠房及設備之收益貢獻減少所致。

倘本集團將於二零一八年三月三十一日以公開市場估值陳述其待售物業，則本公司擁有人應佔資產淨值將由約11,700,000,000港元調整至約19,100,000,000港元。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健之流動資金水平，包括約2,579,500,000港元（二零一七年三月三十一日：約3,602,800,000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。

於二零一八年三月三十一日，本集團的外部借貸總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為10,297,700,000港元（二零一七年三月三十一日：約10,789,000,000港元），而本集團債務總額與資產總額的比率為39.8%（二零一七年三月三十一日：46.8%）（按外部借款總額佔本集團資產總額的百分比計算）。

於二零一七年九月二十日，本集團全資附屬公司Estate Sky Limited發行200,000,000美元5.75厘的高級永續資本證券，主要特點如下：

- 無固定到期日，本公司可於二零二二年九月二十日贖回；及
- 二零二二年九月二十日以後將每五年重新設定一次派息率，比例相當於(i) 5年期美國庫務基準利率；(ii) 初始息差比為4.005%及(iii) 升幅為3%。

截至二零一八年三月三十一日止年度，高級永續資本證券已於本集團綜合財務報表入賬列為權益，令本集團資本基礎提升。

所有銀行借款均以港元、人民幣、美元及澳元計值，按銀行優先貸款利率或短期同業拆借利率以浮動利率計息。到期情況（包括並非於一年內償還但於貸款協議中載有按要求償還條款的分組為須於一年內償還的借款約214,500,000港元）通常介乎2至10年，須於一年內償還的款項約1,358,700,000港元，須於一至五年內償還的款項為約6,940,300,000港元及須於五年後償還的款項約為48,700,000港元。

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，故外幣匯率波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察外匯風險。

股息

董事會建議向二零一八年九月十四日名列本公司股東名冊的股東派付截止二零一八年三月三十一日止年度的末期股息每股1.40港仙（二零一七年：1.62港仙），總額約140,500,000港元（二零一七年：162,600,000港元），惟須待本公司股東於二零一八年股東週年大會上批准，股息將於二零一八年九月二十日前後派付。

僱員

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

或然負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	5,960,631	4,760,047
一間聯營公司	<u>282,854</u>	<u>282,854</u>
	<u>6,243,485</u>	<u>5,042,901</u>
及由下列各方動用：		
合營企業	4,994,926	3,519,573
一間聯營公司	<u>168,798</u>	<u>165,684</u>
	<u>5,163,724</u>	<u>3,685,257</u>

本公司董事評估合營企業及一間聯營公司於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。於二零一八年三月三十一日，其他應付款項及應計費用包括向合營企業提供之金融擔保合約所涉之遞延收入3,334,000港元（二零一七年：6,458,000港元）。

資產抵押

於報告年末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資之擔保：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、廠房及設備	254,765	131,853
持作出售物業	11,541,551	10,676,750
持作買賣投資	<u>263,468</u>	<u>336,983</u>
	<u>12,059,784</u>	<u>11,145,586</u>

就若干物業而言，本集團已將其作為相關物業出租人的所有權利、業權及權益以及有關獲授之若干銀行融資的應收承租人款項轉讓予銀行。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一八年九月十一日（星期二）至二零一八年九月十四日（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，最遲須於二零一八年九月十日（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水平之企業管治。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

本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司股份。

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、風險管理及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零一八年九月五日舉行二零一八年股東週年大會。

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，二零一八年六月二十八日

於本公告日期，鍾楚義先生（主席）、簡士民先生、周厚文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。