

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
截至二零一五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」）截至二零一五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

董事會建議向於二零一五年八月三十一日名列本公司股東名冊之股東派發二零一五年末期股息每股0.378港仙（二零一四年：1.14港仙）及特別股息每股0.252港仙（二零一四年：無），總金額約為66,100,000港元（二零一四年：104,730,000港元），待本公司股東於二零一五年股東週年大會上批准後，股息將於二零一五年九月十日或前後支付。

業務回顧及前景

截至二零一五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262,900,000港元，而二零一四年則為815,500,000港元。

本集團總收益為745,600,000港元，而截至二零一四年三月三十一日止年度則為2,578,100,000港元。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業（包括合營企業）之溢利貢獻減少所致。

* 僅供識別

概覽

於財政年度，由於香港的佔領中環運動仍在持續進行，導致住宅及商用物業市場的流動性有所減弱，對經營環境造成極大挑戰。國內的政策亦導致中國房地產市場面對嚴峻局面，幸而本集團已成功進軍澳門這個新的增長市場，而我們相當看好該地商住物業市場的發展前景。

儘管經營環境充滿挑戰，本集團仍能夠於這個時期保持佳績和盈利能力，繼續佔據有利位置來打造其在香港及中國房地產投資及發展日益晉升的領先地位。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

期內完成之重大出售事項包括以665,000,000港元出售深水埗黃金商場，以及以總代價288,000,000港元出售位於澳門板樟堂區銀座廣場地庫的32個商舖。此外，位於灣仔國衛中心第22層亦以代價221,000,000港元出售。成功出售之該等物業於財政年度為本集團帶來巨額溢利。

收購方面，本集團已購買灣仔謝斐道90至92號豫港大廈的十三個樓層並隨後全部售出，且將於二零一五年年底完成有關銷售。此外，本集團透過一共同控制實體已收購灣仔另一地段的90%以上權益，並已進行強制出售程序。

本集團亦與億京發展及策劃有限公司及信和置業有限公司合夥財團以代價3,038,000,000港元投得政府就開發位於九龍灣佔地面積超過40,000平方米商業物業的招標。該地段將於二零一八年開發成全新的商業大廈，集寫字樓及零售商舖為一體。

在澳門這個新的增長市場，除收購銀座廣場的地庫樓層外，本集團還收購了位於澳門市中心水坑尾街的百老匯中心其中兩個樓層。有關百老匯中心物業的發展計劃為翻新大堂和外牆，預計於二零一五年第三季完成有關工程。50個商舖中的10個商舖（連同20個停車位）已出售，總代價96,900,000港元，其中1個商舖連同17個停車位已於二零一五年三月成交，剩餘部分將於二零一五年第三季成交。

對於管理和提升我們其他現有的商業項目方面，我們完成了若干主要工程。為重新打造銅鑼灣J Plus Hotel by yoo的品牌，已完成該酒店的大堂和外牆翻新工程，營造一份全新、時尚的形象，並且注入菲利普·斯塔克 (Philippe Starck) 的yoo設計團隊的概念。些利街項目的重建工程進展理想，位於中環蘇豪區中心位置的新建成22層高商業大廈預計於二零一七年竣工。安盛保險仍然佔用安盛中心其餘樓層（即第17至21層）作為其總辦事處，我們近期已就該等樓層簽訂新租約，租金已大幅提升。此外，上海新茂大廈已經獲得包括McKinsey & Co.等在內的多間知名國際企業承租，我們預計當有關租約屆滿後會獲得可觀的租金增幅。最後，位於太古物業的大中里項目對面的上海四季坊商場即將展開升級和改建計劃，藉以提升價值。

尚家生活－住宅物業發展

本集團已收購由政府招標出售的兩幅住宅用地。一幅位於屯門仁政街之土地，本集團以代價427,000,000港元投得。計劃將該地段發展為一幢高級住宅大廈，並以區內愈趨富裕的置業人士作為銷售對象，同時會為屯門這個活潑的社區加入強大的零售元素。另一幅土地則位於粉錦公路毗鄰粉嶺高爾夫球場，本集團以代價302,000,000港元投得。計劃將該地段發展為六幢超豪華級別別墅，配合訂制設計及裝潢，並以追求毗鄰高爾夫球場生活品味的極高資產淨值家族作為銷售對象。

此外，集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence錄得驕人的預售成績，144個單位中超過130個已經售出，帶來收益約20億港元。該項目預期於二零一五年第三季落成，售價遠遠高於周邊由其他發展商推出之項目。認購反應熱烈，再次證明我們團隊在設計及營銷優質項目的實力深受市場肯定，並有利於尚家生活進一步鞏固作為亞洲一流高尚住宅發展公司的地位。

尚家生活的其他住宅發展項目，包括位於新界九肚山及上海市大虹橋地段的別墅項目，該等項目施工進展順利，集團即將開始預售該等別墅單位。另外，位於渣甸山的超豪華級別之發展項目已完成拆卸舊有建築物的工程，新住宅樓宇預期將於二零一七年落成。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大廈之一。此外，我們已完成收購位於己連拿利，毗鄰蘭桂坊的一幢住宅大廈的餘下權益，不久將來便會將上址重建為一幢在該黃金地段全新的標誌式建築物。

憑藉該等蓄勢待發的新項目，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家居供應商，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

本集團已於二零一四年九月透過富瑞金融集團香港有限公司及摩根大通證券(亞太)有限公司完成一項配售事項，以籌措約60,000,000美元。配售所得款項進一步增強了本集團的財務狀況，並為收購商住物業(尤其是新的澳門市場)提供所須資金，同時有助本集團進一步增強機構投資者的基礎。

前景

全球經濟目前正緩慢復甦，並顯示出若干良好的復甦跡象，其中以美國尤為明顯。中國政府新一屆領導層亦已實施平穩的經濟及貨幣政策來推動經濟增長。此外，隨著佔領中環運動帶來的影響逐漸減退，我們預料多間發展商會在香港乘勢推售更多一手單位。這些因素使資本策略和家生活可把握當前市場機會，讓本集團保持穩定發展勢頭。

綜合損益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益		745,611	2,578,071
銷售／服務成本		<u>(385,167)</u>	<u>(1,638,518)</u>
毛利		360,444	939,553
投資收入及收益(虧損)	3	47,581	90,885
其他收入	4	72,217	62,359
其他收益及虧損	5	1,147	21,287
行政開支		(152,307)	(178,518)
融資成本	6	(122,089)	(124,802)
應佔合營企業業績		16,631	53,114
應佔聯營公司業績		<u>57,737</u>	<u>7,424</u>
除稅前溢利		281,361	871,302
所得稅開支	8	<u>(16,308)</u>	<u>(52,040)</u>
年內溢利	7	<u>265,053</u>	<u>819,262</u>
應佔：			
本公司擁有人		262,936	815,489
非控股權益		<u>2,117</u>	<u>3,773</u>
		<u>265,053</u>	<u>819,262</u>
每股盈利(港仙)	10		
基本		<u>2.65</u>	<u>8.57</u>
攤薄		<u>2.65</u>	<u>8.57</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內溢利	<u>265,053</u>	<u>819,262</u>
其他全面收益(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	521	7,458
應佔合營企業匯兌差額	(3,545)	12,818
可供出售投資之公平值變動	(409)	4,843
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	<u>(11,677)</u>	<u>—</u>
	<u>(15,110)</u>	<u>25,119</u>
年內全面收益總額	<u><u>249,943</u></u>	<u><u>844,381</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	247,826	840,608
非控股權益	<u>2,117</u>	<u>3,773</u>
	<u><u>249,943</u></u>	<u><u>844,381</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		664,818	660,211
可供出售投資		50,033	24,569
會所會籍		11,385	6,860
於合營企業之權益		1,653,996	1,517,088
應收合營企業款項		1,937,397	1,701,726
於聯營公司之權益		17,567	116,897
應收聯營公司款項		18,947	–
其他投資		14,546	–
		<u>4,368,689</u>	<u>4,027,351</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	117,595	143,692
收購持作出售物業之已付按金		–	10,896
持作出售物業		5,556,593	3,973,587
持作買賣投資		1,231,378	1,825,264
可供出售投資		–	36,043
可換股票據附帶之換股權		–	31,252
可退回稅項		7,703	4,322
證券經紀所持現金		5,340	3,993
銀行結餘及現金		1,274,443	1,790,628
		<u>8,193,052</u>	<u>7,819,677</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	120,089	100,813
應付稅項		138,854	160,290
應付合營企業款項		169	432
應付聯營公司款項		10,218	14,097
應付附屬公司非控股股東款項		91,178	25,355
銀行借款—一年內到期		710,204	802,395
		<u>1,070,712</u>	<u>1,103,382</u>
流動資產淨值		<u>7,122,340</u>	<u>6,716,295</u>
		<u><u>11,491,029</u></u>	<u><u>10,743,646</u></u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資本及儲備		
股本	83,896	76,145
儲備	<u>8,180,824</u>	<u>7,697,367</u>
本公司擁有人應佔權益	8,264,720	7,773,512
非控股權益	<u>2,066</u>	<u>4,141</u>
權益總額	<u>8,266,786</u>	<u>7,777,653</u>
非流動負債		
有擔保票據	1,170,000	1,170,000
銀行借款－一年後到期	2,045,713	1,788,250
遞延稅項負債	<u>8,530</u>	<u>7,743</u>
	<u>3,224,243</u>	<u>2,965,993</u>
	<u>11,491,029</u>	<u>10,743,646</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」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本及新詮釋

於本年度，本集團已首次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及新詮釋。

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27號之修訂本	投資實體
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用新訂及香港財務報告準則修訂本及新詮釋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 ²
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 ⁴
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ⁴
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 ⁴
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 ⁴
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表的權益法 ⁴
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 ⁴
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 (二零一一年)	投資實體：綜合入賬例外情況之應用 ⁴
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 ⁵
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 ³
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 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁵ 除少數例外情況外，於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。允許提早應用。

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，均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三類對沖會計法。然而，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，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性不再需要追溯評估。同時，有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

本公司董事預期，按照本集團於二零一五年三月三十一日之綜合財務報表，於未來採納香港財務報告準則第9號將不會影響本集團綜合財務報表之分類及計量。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

於二零一四年七月，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。

本公司董事預期，於將來應用香港財務報告準則第15號對本集團的綜合財務報表不論在報告金額或披露上皆可能構成潛在影響。然而，對應用香港財務報告準則第15號，在本集團詳細檢討完成前對該影響作出合理估計並不可行。

本公司董事並不預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

2. 分類資料

本集團之經營分類（以主要經營決策者（「主要經營決策者」）定期審閱有關本集團組成部份的內部報告基準識別，以分配資源予分類及評估表現）概述如下：

- (a) 物業控股分類，從事物業投資及買賣以及酒店營運；
- (b) 策略投資分類，透過與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業控股；及
- (c) 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：

	物業控股 千港元	策略投資 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				
所得款項毛額	<u>745,611</u>	<u>-</u>	<u>1,069,349</u>	<u>1,814,960</u>
對外收益				
租金收入及酒店經營	202,641	-	-	202,641
銷售持作出售物業	<u>542,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>542,970</u>
本集團收益				
利息收入及股息收入	-	-	132,426	132,426
應佔合營企業業績 (附註ii)	-	16,631	-	16,631
應佔聯營公司業績 (附註ii)	<u>-</u>	<u>57,737</u>	<u>-</u>	<u>57,737</u>
分類收益	<u>745,611</u>	<u>74,368</u>	<u>132,426</u>	<u>952,405</u>
業績				
分類溢利	<u>305,873</u>	<u>81,079</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。

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一四年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	<u>2,578,071</u>	<u>–</u>	<u>683,527</u>	<u>3,261,598</u>
對外收益				
租金收入及酒店經營	207,656	–	–	207,656
銷售持作出售物業	<u>2,370,415</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,370,415</u>
本集團收益	2,578,071	–	–	2,578,071
利息收入及股息收入	–	–	130,303	130,303
出售合營企業之收益	–	5,693	–	5,693
應佔合營企業業績 (附註ii)	–	53,114	–	53,114
應佔聯營公司業績 (附註ii)	–	7,424	–	7,424
分類收益	<u>2,578,071</u>	<u>66,231</u>	<u>130,303</u>	<u>2,774,605</u>
業績				
分類溢利	<u>857,044</u>	<u>71,755</u>	<u>82,788</u>	1,011,587
未分配之其他收入				56,945
其他收益及虧損				15,483
中央行政費用				(87,911)
融資成本				<u>(124,802)</u>
除稅前溢利				<u>871,302</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。分類溢利乃指各分類所賺取之溢利、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）

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
以下項目之利息收入		
—持作買賣投資	128,556	123,052
—可供出售投資	983	2,458
持作買賣投資之股息收入	2,887	4,793
以下項目之公平值（減少）增加		
—持作買賣投資	(86,420)	(56,190)
—可換股票據附帶之換股權	—	16,272
終止確認可換股票據投資之收益	1,575	500
	<u>47,581</u>	<u>90,885</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益之分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
—持作買賣投資	45,023	71,655
—可供出售投資	2,558	2,958
—可換股票據附帶之換股權	—	16,272
	<u>47,581</u>	<u>90,885</u>

4. 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行利息收入	11,075	16,823
貸款利息收入	6,011	4,534
應收一間合營企業款項之利息收入	33,202	30,041
攤銷財務擔保合約	1,328	1,808
資產管理收入	6,711	3,716
其他	13,890	5,437
	<u>72,217</u>	<u>62,359</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	285	15,483
匯兌收益淨額	1,031	111
出售合營企業之收益 (附註i)	-	5,693
其他雜項虧損	(169)	-
	<u>1,147</u>	<u>21,287</u>

附註：

- (i) 於截至二零一四年三月三十一日止年度出售合營企業之收益指本集團以代價30,000,000港元出售Clever Keen Limited之50%權益。

6. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	44,349	36,052
毋須於五年內償還惟貸款協議載有需按要求 償還條款之銀行借款	543	1,629
毋須於五年內悉數償還之銀行借款 有擔保票據	17,479	19,559
	<u>76,050</u>	<u>76,050</u>
借款成本總額	138,421	133,290
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(16,332)	(8,488)
	<u>122,089</u>	<u>124,802</u>

7. 年內溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	600	450
薪酬及其他福利	20,218	19,152
績效獎金	11,271	25,857
退休福利計劃供款	661	752
	<u>32,750</u>	<u>46,211</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	24,077	30,118
績效獎金	8,194	8,169
退休福利計劃供款	2,673	2,277
	<u>34,944</u>	<u>40,564</u>
員工成本總額	<u>67,694</u>	<u>86,775</u>
核數師酬金	1,438	1,344
物業、廠房及設備之折舊	35,876	55,442
出售物業、廠房及設備之收益	285	15,483
持作出售物業之減值虧損	36,341	31,668
確認為開支之持作出售物業成本	<u>307,331</u>	<u>1,523,718</u>

8. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
—本年度	11,123	45,206
—以往年度撥備不足	4,398	3,329
中國企業所得稅		
—以往年度撥備不足	—	4,466
	<u>15,521</u>	<u>53,001</u>
遞延稅項	787	(961)
	<u>16,308</u>	<u>52,040</u>

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澳門元（「澳門元」而言）及12%（就應課稅收益超過300,000澳門元而言）計算繳納。應課稅收益低於32,000澳門元豁免繳納稅項。

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內確認為分派之股息		
—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（二零一四年：截至二零一三年三月 三十一日止財政年度末期股息每股1.38港仙）	<u>104,732</u>	<u>131,350</u>
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股0.378港仙 （二零一四年：末期股息每股1.14港仙）	<u>39,641</u>	<u>104,732</u>
—特別股息每股0.252港仙 （二零一四年：特別股息每股零港仙）	<u>26,427</u>	<u>—</u>

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>262,936</u>	<u>815,489</u>
	二零一五年 股份數目	二零一四年 股份數目
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均普通股數目 (以千股計)	<u>9,908,854</u>	<u>9,518,120</u>

本公司於兩個報告期末概無任何已發行的潛在普通股。

11. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。於報告期末，應收貿易賬款按發票日期（與確認收益日期相若）計算之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	910	1,620
31至90天	5,095	5,072
	<u>6,005</u>	<u>6,692</u>
應收貸款—一年內到期	—	72,667
預付款項及按金	22,879	14,603
其他應收款項	88,711	49,730
	<u>117,595</u>	<u>143,692</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已收租金及相關按金	52,433	47,085
就銷售持作出售物業而預收之款項	11,137	—
其他應付稅項	2,050	5,404
其他應付款項	6,761	5,838
應計費用	47,708	42,486
	<u>120,089</u>	<u>100,813</u>

業績回顧

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度錄得之總收益約為745,600,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約2,578,100,000港元下降71.1%。

截至二零一五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262,900,000港元，較二零一四年錄得之815,500,000港元下降67.8%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業（包括合營企業）之溢利貢獻減少所致。

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1,279,800,000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。

本集團之短期銀行借款由二零一四年三月三十一日約802,400,000港元減少至二零一五年三月三十一日約710,200,000港元，而長期銀行借款則由二零一四年三月三十一日約1,788,200,000港元增加至二零一五年三月三十一日約2,045,700,000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二零一四年三月三十一日約2,590,600,000港元增加至二零一五年三月三十一日約2,755,900,000港元，而本集團之總負債（銀行及其他借款）與總資產比率為31.3%（於二零一四年三月三十一日：31.7%）。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710,200,000港元須於一年內償還、1,433,600,000港元須於一至五年內償還，以及612,100,000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

	二零一五年 千港元	二零一四年 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	2,503,188	1,723,709
一間聯營公司	—	96,000
	<u>2,503,188</u>	<u>1,819,709</u>

及由下列各方動用：

合營企業	1,929,676	1,173,308
一間聯營公司	—	88,800
	<u>1,929,676</u>	<u>1,262,108</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625,000,000港元（二零一四年：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（二零一四年：419,000,000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%。

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，且對手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6,689,000港元（二零一四年：5,772,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備	606,966	593,739
持作出售物業	5,172,481	3,708,517
持作買賣投資	37,870	300,517
	<u>5,817,317</u>	<u>4,602,773</u>

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一五年九月一日（星期二）至二零一五年九月四日（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，最遲須於二零一五年八月三十一日（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，本集團於回顧年度內已遵從及採用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則。

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）94,332,500港元在聯交所購回合共331,080,000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	
二零一四年四月	42,000,000	0.280	0.270	11,577,000
二零一四年五月	207,050,000	0.280	0.275	57,018,750
二零一四年七月	46,390,000	0.315	0.290	14,164,650
二零一四年八月	35,640,000	0.330	0.320	11,572,100
	<u>331,080,000</u>			<u>94,332,500</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，包括審閱截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司之二零一五年股東週年大會將於二零一五年八月二十五日舉行。

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，二零一五年六月二十六日

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；而黃森捷拿督、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。