

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 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

截至二零一七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」)截至二零一七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

董事會建議向於二零一七年九月十四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一七年三月三十一日止年度末期股息每股1.62港仙(二零一六年：1.973港仙)，總金額約為162,600,000港元(二零一六年：198,000,000港元)，待本公司股東於二零一七年股東週年大會上批准後，將於二零一七年九月二十日或前後支付股息。

業務回顧及前景

截至二零一七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1,346,700,000港元，而二零一六年則為1,645,000,000港元。

本集團總收益為1,868,300,000港元，而截至二零一六年三月三十一日止年度則為2,201,500,000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。

倘本集團就持作出售物業於二零一七年三月三十一日之公開市場估值呈列，截至二零一七年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔資產淨值將由約10,800,000,000港元調整為15,200,000,000港元。

* 僅供識別

概覽

在環球宏觀經濟層面而言，今個財政年度可謂充滿驚愕。去年，受累於人民幣匯價急瀉，中國的投資意欲再受打擊，隨後更遭遇英國脫歐事件及特朗普當選為美國新一任總統。這些事件導致全球市場在貨幣以至利率和資產價格等各方面出現劇變，亦同時影響到商用以及住宅物業的投資氣氛。

香港方面，零售及旅遊業市道大幅轉差，波及商用零售物業的行情。然而，商用辦公室物業的需求極為渴市，位處黃金地段的商用辦公室物業價格更屢破高位。儘管政府採取多項措施壓抑住宅物業，然而一手住宅市場仍然熾熱，無論需求抑或價格均不斷破頂。內地方面，今個財政年度初市場憂慮人民幣貶值加上政府採取措施打壓住宅物業市場，令國內市場的投資氣氛蒙上陰霾。

儘管經營環境面對跌宕和不少挑戰，本集團繼續錄得可觀利潤，並進一步推進中港兩地房地產的投資和發展業務。此外，本集團於二零一六年八月籌措新的美元債券，以進一步增強其穩健的財務狀況，有關債息十分吸引，有助集團往後收購更多優質商業和住宅項目（下節載有相關詳情）及進一步建立其土地儲備並推動未來增長。

商用物業

年內已完成的重大出售項目包括出售銅鑼灣J Plus Hotel by yoo及毗鄰物業，總代價為1,700,000,000港元。此外，出售灣仔安盛中心天台的大型廣告牌、1506室、1507室及一個泊車位亦收回約126,000,000港元。

收購物業方面，本集團已購入一個位於上海新天地優質地段，名稱為華府天地商場的零售購物商場，總代價為人民幣1,370,000,000元。為該商場進行翻新及引入尊貴品牌租戶作重新定位後，我們相信該個零售商場將產生重大的創值效應。

本集團亦收購了中環擺花街中晶商業大廈其中18層和天台及地下商舖，代價約為700,000,000港元。我們計劃將地下大堂和入口翻新為富有現代經典格調，以提升該個優越項目和各分層的價值，並會於翻新後出售個別樓層和商舖。

經營業務方面，位於九龍灣企業廣場三期對面的辦公室項目地盤的興建進度理想，該項目乃與億京發展及信和置業合作發展。鑒於太古地產近期所出售隔鄰一幅地皮創出售價新高，加上南豐以破記錄價格投得啟德一幅商業用地，我們深信該個項目未來將可錄得可觀利潤。

此外，我們位於中環黃金地段的兩個商業重建地盤進度良好。目前仍在興建中的些利街2至4號項目進度理想，預計於二零一八年展開預售。我們亦已完成拆卸閣麟街46及48號的原有建築物，我們會把該個位於中環核心商業／娛樂區的項目重建為新的地標式商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎。

儘管內地旅客消費減少，佐敦諾富特酒店仍然維持穩定的入住率和房價。我們將密切留意市況，確保該重要酒店資產繼續錄得理想收益。

上海四季坊商場方面，我們將於短期內展開工程，以將商場改建為一個時代樞紐，並以雙層零售店舖作為導向的商場，以進一步提升租戶狀況和租金收入。隨着鄰近的太古地產旗下興業太古匯揭幕，我們預料該項目將透過提升租戶組合及上調租金而帶來重大的增值效應。

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分部的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

收購業務方面，本集團透過一間按65:35的比例之合營企業首度進軍北京市場，以約人民幣1,760,000,000元收購中國最著名購物街道之一王府井側旁的金寶街一個豪華住宅項目。有關地段位處北京最具價值地區之一，毗鄰為富豪酒店及香港馬會會所。本集團計劃將現有建築物，包括外觀、接待廳及住宅單位的內櫥翻新至現代設計，以把握該個位處優越地段之項目獲得重大升值的機遇。

出售業務方面，本集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence已於本財政年度內售出和交付剩餘12個標準單位，涉及總金額約為162,000,000港元。該等單位所訂出的高昂售價，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。

集團位於上海大虹橋的「英庭名墅」項目反應十分熱烈，於本財政年度已預售120座別墅，錄得金額約人民幣1,800,000,000元。總括而言，已合共售出超過180座別墅，錄得金額約人民幣2,700,000,000元，預計全部單位均會於二零一七年完結前交付。餘下42座別墅及96個公寓單位正等候有關定價方案的相關政府批文，我們對於能夠以合適售價順利售出該等單位感到樂觀。

位於麗坪路的「九肚山峰」別墅項目亦錄得理想反應，本年迄今已售出另外兩個別墅單位。隨着鄰近的新鴻基地產及永泰地產旗下等多個項目即將完工及推出發售，預期該地段將成為沙田新的高檔住宅地標，有力吸引富裕階層遷往該個滿載時尚朝氣和怡人景致的地區。

屯門仁政街的住宅／商業混合式項目興建進度理想，預計將於二零一七年第三季前後展開預售。鑒於置業人士對於優質住宅物業的需求持續強勁，這見諸於香港近期不少新推出樓盤均迅速售罄，我們預期該個簇新並設有約204個住宅單位的豪宅樓盤，將因其便捷和具活力的座落地點而深受追求時尚生活品味的香港置業人士追捧。

此外，山頂道8號的翻新項目進度良好，並且已經展開屋苑整修工程。透過與首屈一指的國際建築師樓PDP London 攜手合作，整個屋苑將加以改造，無論外貌、內部共用範圍及景觀均會達致完全煥然一新的景象。我們深信於翻新工程完成後，該個項目將可釋放出其超卓價值，價格將可媲美山頂區鄰近之「傲璇」或Mount Nicholson。

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渴求，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豪宅發展商。

企業活動

本集團於二零一六年八月透過滙豐銀行、瑞銀及星展銀行完成一項新的債券發行事項，以籌措250,000,000美元，票息率為4.875%。該次為本集團第二次發行債券，以從債資市場上建立籌資渠道。有關發行深受機構及私人投資者歡迎，錄得六倍超額認購。

展望

從最近世界銀行等國際大型經濟機構所修訂的數據可見，環球經濟近期正走向趨於平穩及增長的良好勢頭上。然而，對於歐盟和英國而言，英國脫歐事件往後將會如何發展，加上美國總統特朗普相對難以預測的政策，仍會對全球造成不少挑戰和變數。對人民幣貶值的憂慮目前暫告緩和，但中國今年稍後將會舉行的第十九次全國代表大會所引致的新政治局面，卻依然存在若干不明朗因素。這些因素將對中國和香港經濟產生重大影響，因而也會對本集團的未來部署造成影響。

儘管面對這些不明朗因素，本集團將繼續積極增強和補給我們的商業及住宅物業組合，以達致增值效應及提高我們的資產淨值。此外，我們將密切注視市場上新的物業出售及收購機遇，藉以確保我們保持利潤及維持雄厚的財務狀況，同時亦會適當地填補我們的土地儲備，從而進一步發展及維持本集團的穩定增長。

綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益		1,868,279	2,201,494
銷售及服務成本		(1,266,931)	(1,029,524)
毛利		601,348	1,171,970
投資收入及收益(虧損)	3	179,083	112,278
其他收入	4	89,444	71,883
其他收益及虧損	5	956,571	19,125
行政開支		(274,506)	(214,268)
融資成本	6	(243,084)	(138,609)
應佔合營企業業績		53,995	687,752
應佔聯營公司業績		4,297	1,085
除稅前溢利		1,367,148	1,711,216
所得稅開支	8	(21,387)	(53,948)
年內溢利	7	1,345,761	1,657,268
應佔：			
本公司擁有人		1,346,734	1,645,022
非控股權益		(973)	12,246
		1,345,761	1,657,268
每股盈利(港仙)	10		
基本		13.42	15.83

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利	<u>1,345,761</u>	<u>1,657,268</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	(22,404)	(22,027)
應佔合營企業其他全面開支：		
應佔合營企業匯兌差額	(38,882)	(25,527)
於出售合營企業時重新分類匯兌儲備	–	(13,690)
其他	<u>1,587</u>	<u>(376)</u>
	<u>(59,699)</u>	<u>(61,620)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,286,062</u></u>	<u><u>1,595,648</u></u>
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	1,286,233	1,583,402
非控股權益	<u>(171)</u>	<u>12,246</u>
	<u><u>1,286,062</u></u>	<u><u>1,595,648</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		154,455	623,307
可供出售投資		191,508	59,630
應收貸款		46,813	–
會所會籍		11,385	11,385
於合營企業之權益		1,604,511	1,308,350
應收合營企業款項		2,804,860	1,743,320
於聯營公司之權益		152,303	137,855
應收聯營公司款項		38,129	4,152
		<u>5,003,964</u>	<u>3,887,999</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	372,227	140,273
持作出售物業		11,752,540	8,850,223
持作買賣投資		2,298,774	1,813,664
可退回稅項		10,845	20,141
證券經紀所持現金		30,760	3,983
銀行結餘及現金		3,572,022	3,525,228
		<u>18,037,168</u>	<u>14,353,512</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	940,529	236,598
應付稅項		194,889	185,864
應付合營企業款項		180,528	20,130
應付附屬公司非控股股東款項		163,640	100,832
銀行借款—一年內到期		1,324,437	561,101
有擔保票據—一年內到期		817,830	–
		<u>3,621,853</u>	<u>1,104,525</u>
流動資產淨值		<u>14,415,315</u>	<u>13,248,987</u>
		<u>19,419,279</u>	<u>17,136,986</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備	<u>10,675,016</u>	<u>9,586,815</u>
本公司擁有人應佔權益	10,755,312	9,667,111
非控股權益	<u>14,070</u>	<u>14,241</u>
權益總額	<u>10,769,382</u>	<u>9,681,352</u>
非流動負債		
有擔保票據－一年後到期	1,950,000	1,040,130
銀行借款－一年後到期	6,696,726	6,410,008
遞延稅項負債	<u>3,171</u>	<u>5,496</u>
	<u>8,649,897</u>	<u>7,455,634</u>
	<u>19,419,279</u>	<u>17,136,986</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

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
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及	釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第38號之修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物
香港會計準則第41號之修訂本	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：綜合入賬例外情況的應用
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	
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的 年度改進

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。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團並未提早應用下列已經頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本。

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(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10號及	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28號之修訂本	
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ⁴
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 ⁴
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	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進 ⁵

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 於二零一七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二零一八年一月一日(按合適者而定)或之後開始之年度期間生效。

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。

去年有三個呈報及經營分類，即(i)商業物業控股分類；(ii)住宅物業控股分類；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和地域位置更改分析，即(i)商業物業控股；(ii)住宅物業控股；及(iii)澳門物業控股，此乃目前用於分配資源及評估表現的基準，亦為本集團管理業務經營的架構基準。除商業物業控股、住宅物業控股及澳門物業控股分類外，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。

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、發展中物業及酒店物業投資，亦與合營企業及聯營公司在新加坡、香港及中華人民共和國（「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，從事住宅物業投資及買賣及發展中物業，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。

據此，截至二零一六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	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
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
分類收益／收入	<u>700,928</u>	<u>1,165,385</u>	<u>1,966</u>	<u>134,503</u>	<u>2,002,782</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) (不包括分佔合營企業及 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
其他收益及虧損					922
中央行政費用					(170,601)
融資成本					<u>(243,084)</u>
除稅前溢利					<u>1,367,148</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
截至二零一六年三月三十一日 止年度(經重列)					
對外收益					
租金收入及酒店營運	219,613	5,971	694	–	226,278
銷售持作出售物業	1,706,873	222,243	46,100	–	1,975,216
本集團收益	1,926,486	228,214	46,794	–	2,201,494
利息收入及股息收入	–	–	–	102,605	102,605
分類收益/收入	<u>1,926,486</u>	<u>228,214</u>	<u>46,794</u>	<u>102,605</u>	<u>2,304,099</u>
業績					
應佔合營企業業績(附註)	531,992	155,760	–	–	687,752
應佔聯營公司業績(附註)	1,212	(127)	–	–	1,085
出售合營企業之收益	14,706	–	–	–	14,706
分類溢利(不包括分佔合營企業 及聯營公司之業績以及出售 合營企業之收益)	<u>1,059,994</u>	<u>83,569</u>	<u>19,880</u>	<u>98,771</u>	<u>1,262,214</u>
分類溢利	<u>1,607,904</u>	<u>239,202</u>	<u>19,880</u>	<u>98,771</u>	<u>1,965,757</u>
未分配之其他收入					24,404
其他收益及虧損					7,919
中央行政費用					(148,255)
融資成本					(138,609)
除稅前溢利					<u>1,711,216</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。

分類溢利(虧損)乃指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、出售合營企業之收益、出售若干物業、廠房及設備之收益、出售附屬公司之收益、應佔合營企業及聯營公司業績以及應收合營企業款項之減值虧損，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入)以及其他收益及虧損項目、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。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)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作買賣投資之利息收入	133,025	101,620
以下項目之股息收入		
– 持作買賣投資	851	985
– 可供出售投資	627	–
持作買賣投資之公平值增加	44,580	12,581
可供出售投資減值虧損	–	(2,908)
	<u>179,083</u>	<u>112,278</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作買賣投資	178,456	115,186
可供出售投資	627	(2,908)
	<u>179,083</u>	<u>112,278</u>

4. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行利息收入	22,170	8,975
貸款利息收入	4,931	1,504
應收合營企業及聯營公司款項之利息收入	46,610	35,603
攤銷金融擔保合約	2,705	2,597
資產管理收入	9,890	11,875
其他	3,138	11,329
	<u>89,444</u>	<u>71,883</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	955,461	579
出售附屬公司之收益	930	-
匯兌收益淨額	180	7,340
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)
	<u>956,571</u>	<u>19,125</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，於去年度之損益確認。

6. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
以下項目之利息：		
銀行借款	149,113	98,462
有擔保票據	119,610	73,404
借款成本總額	268,723	171,866
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(25,639)	(33,257)
	<u>243,084</u>	<u>138,609</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。截至二零一七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比率介乎每年2.05%至3.22%（二零一六年：2.04%至3.06%）。

7. 年內溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利已扣除 (計入) :		
董事酬金	68,493	64,582
其他員工成本 :		
薪酬及其他福利	38,738	36,365
績效獎金	12,430	10,211
退休福利計劃供款	2,974	2,402
	<u>54,142</u>	<u>48,978</u>
員工成本總額	<u>122,635</u>	<u>113,560</u>
核數師酬金	3,472	2,552
確認為開支之持作出售物業成本	1,217,224	798,202
物業、廠房及設備之折舊	37,057	45,595
出售物業、廠房及設備之收益	(955,461)	(579)
持作出售物業之 (撥回) 減值虧損 (計入銷售成本)	<u>(41,695)</u>	<u>125,729</u>

8. 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有關支出 (抵免) 包括 :		
香港利得稅		
- 本年度	24,947	52,330
- 以往年度 (超額撥備) 撥備不足	(1,242)	2,015
澳門補充稅		
- 本年度	7	2,637
	<u>23,712</u>	<u>56,982</u>
遞延稅項	<u>(2,325)</u>	<u>(3,034)</u>
	<u>21,387</u>	<u>53,948</u>

香港利得稅乃就兩個報告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) 徵收。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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內確認為分派之股息		
–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(二零一六年: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)	198,032	39,641
–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1.62港仙(二零一六年:末期股息 每股1.973港仙)	162,601	198,032

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 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)	1,346,734	1,645,022
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)	10,037,090	10,391,797

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。

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零至60天的平均賒賬期。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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	7,644	6,713
31至90天	1,115	2,281
	<u>8,759</u>	<u>8,994</u>
應收貸款—一年內到期	266,140	22,865
預付款項及按金	61,731	48,339
其他應收款項	35,597	60,075
	<u>372,227</u>	<u>140,273</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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已收租金及相關按金	93,571	97,233
就銷售物業而預收之款項	690,000	—
其他應付稅項	4,287	3,610
向合營企業提供金融擔保合約之遞延收入	6,458	7,010
應計工程成本	47,215	65,907
應計顧問費用	12,208	—
應計費用及其他應付款項	86,790	62,838
	<u>940,529</u>	<u>236,598</u>

業績回顧

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度錄得之總收益約為1,868,300,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約2,201,500,000港元減少15.1%。

截至二零一七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1,346,700,000港元，較二零一六年錄得之1,645,000,000港元減少18.1%。

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

本集團維持穩健之流動資金水平，包括約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。

本集團之短期銀行借款由二零一六年三月三十一日約561,100,000港元增加至二零一七年三月三十一日約1,324,400,000港元，而長期銀行借款則由二零一六年三月三十一日約6,410,000,000港元增加至二零一七年三月三十一日約6,696,700,000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二零一六年三月三十一日約6,971,100,000港元增加至二零一七年三月三十一日約8,021,100,000港元，而本集團之總負債（銀行及其他借款）佔總資產比率為46.8%（二零一六年：43.9%）。全部銀行借款均以港元、人民幣、美元及澳元為單位，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1,324,400,000港元須於一年內償還、6,551,800,000港元須於一至五年內償還，以及144,900,000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

二零一七年
千港元

二零一六年
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	4,760,047	3,628,959
一間聯營公司	<u>282,854</u>	<u>262,919</u>
	<u>5,042,901</u>	<u>3,891,878</u>

及由下列各方動用：

合營企業	3,519,573	2,638,712
一間聯營公司	<u>165,684</u>	<u>126,298</u>
	<u>3,685,257</u>	<u>2,765,010</u>

本公司董事評估合營企業及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。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6,458,000港元（二零一六年：7,010,000港元）。

資產抵押

於報告年末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行額度之擔保：

二零一七年
千港元

二零一六年
千港元

物業、廠房及設備	131,853	584,375
持作出售物業	10,676,750	8,414,618
持作買賣投資	<u>336,983</u>	<u>74,326</u>
	<u>11,145,586</u>	<u>9,073,319</u>

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一七年九月十一日(星期一)至二零一七年九月十四日(星期四)(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,最遲須於二零一七年九月八日(星期五)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,包括審閱截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零一七年九月五日舉行二零一七年股東週年大會。

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，二零一七年六月三十日

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。