

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佈之內容概不負責，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佈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。



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)

年度業績公佈

截至二零一二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」)截至二零一二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。

末期股息

董事會建議向於二零一二年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發二零一二年末期股息每股2.4港仙(二零一一年：1港仙)，總金額約為199,300,000港元(二零一一年：82,300,000港元)，待本公司股東於二零一二年股東週年大會上批准後，股息將於二零一二年八月三十一日或前後支付。

業務回顧及前景

截至二零一二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1,754,100,000港元，而二零一一年則為857,700,000港元。

本集團總收益為3,217,900,000港元，而截至二零一一年三月三十一日止年度則為2,745,300,000港元。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻增加所致。

概覽

由於歐洲主權國債務危機的陰霾揮之不散，加上中國經濟有放緩跡象，故回顧年內對本集團而言可謂充滿挑戰。香港物業市場方面，由於香港採取多項措施以壓抑樓價，故香港物業市場亦較以往更加波動。儘管面對重重挑戰，我們欣然宣佈我們本年度的業績再度創出記錄。

* 僅供識別

本集團於本年度建立了另一項里程碑。我們近期成立的優質住宅發展部門—尚家生活的首個項目，位於跑馬地之The Hampton取得了重大成功。The Hampton由屢獲獎項的建築師及設計師梁志天先生（他亦是尚家生活的副主席）所領導的國際著名設計團隊設計和打造，廣受市場歡迎之餘，其售出的單位更接連創出高價。我們銳意將尚家生活打造為著名的高檔住宅發展商，定位為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化家居供應商，滿足那些並不單止於追求大眾化住宅單位的買家日趨嚴格的要求。

商業物業

年內完成之大型出售包括售出位於尖沙咀漢口道14至16號之模漢大廈，代價為13.8億港元，以及中環夏慤道12號美國銀行中心32樓之部分單位，代價為3.18億港元。此外，我們亦已完成出售告士打道151號安盛中心其中七層寫字樓樓層，總代價約為11億港元。本集團仍然持有安盛中心超過八層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地庫、地下全部商舖及78個泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之合適時機。

收購方面，我們已於二零一一年五月完成收購銅鑼灣伊榮街1號之J Plus精品酒店（前稱香港JIA精品酒店）。在酒店管理團隊全心全意地努力工作下，我們自收購該酒店後，入住率和房租持續上升，入住率更接近100%。

此外，於二零一二年三月，本集團與我們的合作夥伴Gaw Capital同意收購位於九龍彌敦道購物熱點及旅遊勝地的佐敦諾富特酒店。該酒店為一個設有389間房間之零售及酒店綜合項目。預期有關交易將於二零一二年七月底落成，代價為23.68億港元，即初步收益率約為5.5%。我們的短期計劃是重新設計和翻新零售面積的規劃，並以較高消費力的租戶作為租賃對象。鑒於該項目位於九龍的優越地點，故此地區重建機會亦使該項目坐擁龐大的升值潛力。

就本集團之中國物業組合而言，本集團擁有50%權益之上海盧灣區太倉路233號新茂大廈繼續帶來穩定的租金收入，出租率接近100%。大部分租戶為頂尖跨國企業，例如麥肯錫公司及渣打銀行等。位於上海靜安區之購物街四季坊亦已完成策略轉型工作，現已成為該區之潮流購物標誌，出租率逾95%。隨著太古物業集團於毗鄰之購物區即將揭幕，預期該個購物商場的人流和收益將進一步提高。除積極轉型及提升價值外，本集團將密切留意市場形勢，以為出售該等資產時作出最合適的定價。

尚家生活－住宅物業發展

The Hampton的成功出售，為尚家生活今後成為香港豪宅發展市場的最終品牌奠下基礎。尚家生活將繼續興建優質住宅單位，在豪宅市場的最前線努力開拓業務。憑藉全球著名室內設計師所供給的設計構思，再配合訂製家具、織造物、地毯、浸漆木刻牌、牆身裝飾及皮制裝設的使用，尚家生活始終能夠在高尚的豪宅市場內制定優質和時尚的標準。

The Hampton為香港的高尚住宅買家提供了嶄新的機會，以觀賞、感受及體驗該等風格獨特、裝修華麗的豪宅單位，完全滿足真正追求優質生活品味的買家。The Hampton總共11個單位中，每個均附有獨特的設計和生活模式概念，當中八個已經裝設全部傢具和售出。我們現在為餘下三個單位進行室內設計和安裝傢具，並有信心它們的獨特性將繼續定出新的標準和基準，吸引渴望獲得優質住宅的人士認購。

尚家生活的下一個項目將會是位於銅鑼灣銅鑼灣道33至39號，一幢帶領潮流的住宅大廈。我們現正與這個獨特項目的合營發展商夥伴緊密合作，甚有機會標誌一個國際著名的品牌。有關單位將為其買家提供預定環境，利用耀目的室內設計、採光、傢具及時尚色調來創造出獨特的生活空間，將古典和現代化揉合於一身。這130個以上的高檔單位將座落於交通便利和時尚的銅鑼灣區，預售日期定為二零一三年。

除了這些近期項目外，尚家生活近期已投得一塊土地，位於新界著名豪宅區九肚山一個約50,376平方呎的房屋地段。該幅地皮預期將興建超過20幢生活導向的豪華別墅。座落於山脊頂部，該等別墅將飽覽沙田馬場和毗鄰範圍的壯麗景觀，同時又極方便業主，無論跟中環抑或內地邊境相距亦不過20分鐘車程。透過尚家生活匠心獨韻的精妙設計，預期該等別墅將成為優質居住和生活模式的另一典範。

中國方面，我們已於二零一一年五月完成收購上海青浦區一幅優越住宅土地之50%權益。該土地鄰近虹橋國際機場，車程僅需15分鐘，且位於著名的高尚豪宅別墅區內。有關土地將發展為227幢優質豪宅別墅及96戶公寓。尚家生活正就該項目的設計和規劃與合營夥伴緊密合作，我們深信尚家生活將會精心打造這個位於中國的項目，而有關項目亦會替高尚豪華住宅市場訂定新的基準和標準。

企業活動

我們欣然宣佈，國際著名建築師及室內設計師梁志天先生已於二零一二年三月獲委任為尚家生活的副主席。管理層相信在彼率領之下，尚家生活能乘著過往在豪華住宅項目包括大潭道12至16號及The Hampton的成功優勢，成為亞洲區內領導群雄的豪華時尚住宅發展商。

此外，於二零一二年三月，我們的控股股東鍾楚義先生已完成部分收購本公司股份的事項，其股權藉此由34.45%增至51.15%。我們歡迎鍾先生增持股權，乃由於這充分彰顯我們的控股股東對本公司的重大抱負及彼對本集團今後擴張和前景的堅定信心。

前景

全球經濟在歐洲債務危機的持續困擾及美國經濟的緩慢復甦下，正在慢慢地復甦過來。預期中國經濟亦會在短期內面對本身的挑戰。此外，以梁振英先生為首的香港政府新管治班子將於二零一二年七月履新，這些因素和不明朗情況可能造成市場波動，但同時亦為資本策略及尚家生活帶來更多挑戰。

尚家生活方面，本集團希望新政府會出售較多小型土地，以營造一個較平衡的市場讓中型發展商也能參與政府舉行的拍賣及投標。藉此，我們希望能為尚家生活爭取更多的發展機會，以充分利用其獨特優勢，發展成為香港和中國的優質發展商。

商業物業方面，管理層將運用其已在市場建立的優勢，並且在香港及上海繼續物色和投資符合我們提升價值模式的物業。

最後，於上一財務年度，本集團已與多名主要合作夥伴建立物業及住宅發展方面的合營企業。管理層感激與該等居於領導地位的公司攜手合作以推進本集團增長的機會，並期望與彼等緊密合作以於往後年度為我們的股東創造價值。

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		3,217,891	2,745,292
銷售／服務成本		<u>(1,551,631)</u>	<u>(1,773,100)</u>
毛利		1,666,260	972,192
投資收入及收益	3	63,237	17,311
其他收入	4	24,252	5,609
其他收益及虧損	5	132,238	41,691
行政開支		(163,231)	(98,625)
融資成本	6	(52,859)	(79,953)
應佔共同控制實體業績		31,601	55,766
應佔聯營公司業績		<u>185,315</u>	<u>26,426</u>
除稅前溢利		1,886,813	940,417
稅項	8	<u>(118,511)</u>	<u>(84,106)</u>
年內溢利	7	<u><u>1,768,302</u></u>	<u><u>856,311</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		1,754,106	857,732
非控股權益		<u>14,196</u>	<u>(1,421)</u>
		<u><u>1,768,302</u></u>	<u><u>856,311</u></u>
每股盈利 (港仙)			
基本	10	<u><u>21.32</u></u>	<u><u>10.51</u></u>
攤薄	10	<u><u>20.85</u></u>	<u><u>9.85</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	<u>1,768,302</u>	<u>856,311</u>
其他全面收益(開支)		
因換算而產生之匯兌差額	33,474	44,788
應佔聯營公司之匯兌差額	-	(1,704)
出售聯營公司／附屬公司後匯兌儲備之重新分類	4,737	(39,156)
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	(3,880)	-
可供出售投資之公平值變動	<u>7,709</u>	<u>3,170</u>
	<u>42,040</u>	<u>7,098</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,810,342</u></u>	<u><u>863,409</u></u>
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	1,796,146	864,304
非控股權益	<u>14,196</u>	<u>(895)</u>
	<u><u>1,810,342</u></u>	<u><u>863,409</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		732,558	126,522
可供出售投資		67,430	5,005
可換股票據附帶之換股權		20,180	–
長期應收貸款		14,040	–
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益		1,181,518	182,671
應收共同控制實體款項		498,657	401,396
成立一間共同控制實體之已付按金		118,400	–
於聯營公司之權益		47,285	11,294
應收聯營公司款項		768	89,360
		<u>2,687,696</u>	<u>823,108</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	41,724	164,511
收購持作出售物業之已付按金		72,871	245,430
持作出售物業		3,241,836	4,150,512
可供出售投資		–	21,504
可換股票據附帶之換股權		–	20
持作買賣投資		551,392	412,748
可退回稅項		9,255	7,093
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		–	25
證券經紀所持現金		20,832	137,568
銀行結餘及現金		2,424,037	1,721,786
		<u>6,361,947</u>	<u>6,861,197</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	85,441	511,394
應付稅項		214,597	104,696
應付共同控制實體款項		457	439
應付聯營公司款項		68,399	12,201
應付附屬公司非控股股東款項		28,658	11,203
可換股票據—一年內到期		9,398	78,709
銀行借款—一年內到期		726,169	1,007,958
		<u>1,133,119</u>	<u>1,726,600</u>
流動資產淨值		<u>5,228,828</u>	<u>5,134,597</u>
		<u><u>7,916,524</u></u>	<u><u>5,957,705</u></u>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資本及儲備		
股本	65,865	65,311
儲備	<u>5,893,023</u>	<u>4,172,224</u>
本公司擁有人應佔權益	5,958,888	4,237,535
非控股權益	<u>13,483</u>	<u>(721)</u>
權益總額	<u>5,972,371</u>	<u>4,236,814</u>
非流動負債		
可換股票據—一年後到期	—	87,136
銀行借款—一年後到期	1,928,303	1,614,007
衍生金融工具	7,312	10,415
遞延稅項負債	<u>8,538</u>	<u>9,333</u>
	<u>1,944,153</u>	<u>1,720,891</u>
	<u><u>7,916,524</u></u>	<u><u>5,957,705</u></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，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本 香港會計準則第24號（二零零九年 經修訂）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關聯人士披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第14號之修訂本	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第19號	區分金融負債與權益工具

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度及過往年度本集團的財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露內容並無重大影響。

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。

香港財務報告準則之修訂本 香港財務報告準則第7號之修訂本	二零零九年至二零一一年周期之年度改進 ¹ 披露－金融資產之轉讓 ² 披露－抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號及 過渡性披露的強制生效日期 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ¹

¹ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂本及香港財務報告準則第7號「披露－抵銷金融資產及金融負債」之修訂本

香港會計準則第32號的修訂本釐清現時與抵銷要求有關之應用問題。具體而言，修訂本釐清「目前擁有可合法強制執行之抵銷權」及「同時變現及結付」之涵義。

香港財務報告準則第7號的修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具而披露與抵銷權及有關安排（如抵押品過賬規定）相關之資料。

自二零一三年四月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間內之中途期間必須作出經修訂抵銷披露。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號的修訂本於二零一四年四月一日或之後開始之年度期間方予生效，且須作追溯應用。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本

香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩個分開但連續之報表的方式呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收益部分中作出額外披露，以使其他全面收益內的項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂本在本集團於二零一三年四月一日開始的年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目的呈列將予相應修訂。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號對金融資產之分類及計量引入新規定。於二零一零年修訂的香港財務報告準則第9號載入金融負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定詳述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有確認的金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷的選擇，以呈列其他全面收益中（並非持作買賣的）股本投資其後的公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

- 香港財務報告準則第9號對金融負債之分類及計量構成之最大影響，為金融負債（指定於損益賬按公平值計算）之公平值變動之呈列，而有關公平值之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，對於指定於損益賬按公平值計算之金融負債，除非於其他全面收益呈列該項負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益中之會計錯配，否則該項負債之信貸風險變動引起之金融負債公平值變動金額，須於其他全面收益呈列。金融負債信貸風險引起之公平值變動其後不會於損益重新分類。過往，根據香港會計準則第39號，指定於損益賬按公平值計算之金融負債之公平值變動金額全數於損益呈列。

董事預期，採納香港財務報告準則第9號可能對本集團分類為可供出售投資之可換股票據投資及可換股票據附帶之換股權產生重大影響，但不會影響其他金融資產及金融負債。

有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露內容的新訂及經修訂準則

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露內容之新訂或經修訂準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂），並於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效。該等準則可獲准提早應用，前提是須同時提早應用全部該五項新訂或經修訂準則。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表應用，潛在影響如下文所述。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部份內容。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a)對被投資方可行使之權力，(b)對投資於被投資方所帶來之各種回報之風險或權利，及(c)對被投資方行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增設全面性指引，以處理各種複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。應用香港財務報告準則第10號或會導致本集團毋須將若干被投資方綜合入賬，而過往毋須綜合入賬之被投資方卻須綜合入賬。董事正釐定其對本集團的影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制之合營安排。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號之分類乃基於各方根據有關安排之權利及責任。反之，香港會計準則第31號則有三類不同的合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號之合營企業需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號之共同控制實體可以會計權益法或會計比例法入賬。應用香港財務報告準則第11號或會導致本集團合營安排之分類及其會計處理有所變動。本集團所有共同控制實體現時以會計權益法入賬，並將根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司或未綜合結構實體擁有權益之實體。

香港財務報告準則第12號設立披露目標，並列明實體為達到有關目標須提供之最低披露要求，它旨在規定實體應披露相關資料，以幫助財務報表之使用者評估於其他實體之權益所涉風險之性質以及該等權益對財務報表之影響。香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。本公司董事認為，就有關披露收集所需資料或須付出大量努力。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，它應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。舉例而言，現時僅規定香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露內容，將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。香港財務報告準則第13號乃於二零一三年四月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

除上述者外，本公司董事預期本集團自二零一三年四月一日開始的年度期間的綜合財務報表將採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則不會影響綜合財務報表內所呈報的金額，但會導致綜合財務報表內須作出更廣泛的披露。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

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，透過與共同控制實體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
截至二零一二年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	<u>3,217,891</u>	<u>–</u>	<u>305,690</u>	<u>3,523,581</u>
對外收益				
租金收入／酒店營運	225,040	–	–	225,040
銷售持作出售物業	<u>2,992,851</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,992,851</u>
本集團收益	3,217,891	–	–	3,217,891
利息收入及股息收入	–	–	31,089	31,089
應佔共同控制實體業績	–	31,601	–	31,601
應佔聯營公司業績	<u>–</u>	<u>185,315</u>	<u>–</u>	<u>185,315</u>
分類收益	<u>3,217,891</u>	<u>216,916</u>	<u>31,089</u>	<u>3,465,896</u>
業績				
分類溢利	<u>1,593,574</u>	<u>230,086</u>	<u>55,979</u>	<u>1,879,639</u>
未分配之其他收入				23,830
其他收益及虧損				119,490
中央行政費用				(83,287)
融資成本				<u>(52,859)</u>
除稅前溢利				<u>1,886,813</u>

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

	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
截至二零一一年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	<u>2,745,292</u>	<u>–</u>	<u>147,311</u>	<u>2,892,603</u>
對外收益				
租金收入	277,558	–	–	277,558
銷售持作出售物業	<u>2,467,734</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,467,734</u>
本集團收益	2,745,292	–	–	2,745,292
利息收入及股息收入	–	–	11,626	11,626
應佔共同控制實體業績	–	61,130	–	61,130
應佔聯營公司業績	–	<u>26,426</u>	<u>–</u>	<u>26,426</u>
分類收益	<u>2,745,292</u>	<u>87,556</u>	<u>11,626</u>	<u>2,844,474</u>
業績				
分類溢利	<u>981,242</u>	<u>87,935</u>	<u>13,482</u>	1,082,659
未分配之其他收入				5,230
其他收益及虧損				2,776
中央行政費用				(64,931)
融資成本				(79,953)
應佔一間共同控制實體業績				<u>(5,364)</u>
除稅前溢利				<u>940,417</u>

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

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、投資之公平值變動及應佔共同控制實體及聯營公司業績，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表現之用。

3. 投資收入及收益（虧損）

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	30,545	9,358
— 可供出售投資	300	314
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	244	713
— 可供出售投資	—	1,241
以下項目之公平值增加（減少）：		
— 持作買賣投資	16,615	17,305
— 可換股票據附帶之換股權	116	(3,730)
— 衍生金融工具	(3,716)	(7,890)
終止確認可換股票據投資之收益	19,133	—
	<u>63,237</u>	<u>17,311</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益（虧損）之分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
— 持作買賣投資	47,404	27,376
— 可供出售投資	19,433	1,555
— 可換股票據附帶之換股權	116	(3,730)
— 衍生金融工具	(3,716)	(7,890)
	<u>63,237</u>	<u>17,311</u>

4. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	20,348	3,548
攤銷財務擔保合約	422	379
其他	3,482	1,682
	<u>24,252</u>	<u>5,609</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收益(虧損)包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	126,186	—
出售一間聯營公司之收益	12,748	—
匯兌收益淨額	10,001	3,888
提早贖回可換股票據之虧損(附註)	(16,697)	(1,112)
出售附屬公司之收益淨額	—	38,915
	<u>132,238</u>	<u>41,691</u>

附註：截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司透過向票據持有人(屬獨立第三方)發出通知行使其提早贖回權，以贖回所有當時尚未行使的二零一二年到期之4厘可換股票據，代價為96,800,000港元，較尚未行使本金額每年溢價11%(包括利息)。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與若干票據持有人(屬獨立第三方)訂立協議，據此，本公司贖回若干可換股票據，其本金總額為15,600,000港元，其負債部份之賬面總值則為16,860,000港元，總代價為17,972,000港元，產生虧損1,112,000港元。

6. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	23,010	42,210
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	4,706	2,965
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	22,719	16,518
須於五年內悉數償還之可換股票據	2,424	18,260
	<u>52,859</u>	<u>79,953</u>

7. 年內溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	450	300
薪酬及其他福利	15,762	12,332
績效獎金	46,450	22,403
退休福利計劃供款	570	453
以股份支付之款項	50	451
	<u>63,282</u>	<u>35,939</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	18,691	13,091
績效獎金	12,000	4,400
退休福利計劃供款	1,428	821
以股份支付之款項	137	164
	<u>32,256</u>	<u>18,476</u>
員工成本總額	<u>95,538</u>	<u>54,415</u>
核數師酬金	1,050	930
物業、廠房及設備之折舊	35,463	10,684
確認為開支之持作出售物業成本	<u>1,426,022</u>	<u>1,697,466</u>

8. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
—本年度	118,095	44,529
—以往年度撥備不足	1,211	3,540
	<u>119,306</u>	<u>48,069</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」) —本年度	<u>—</u>	<u>47,411</u>
	119,306	95,480
遞延稅項	(795)	(11,374)
	<u>118,511</u>	<u>84,106</u>

香港利得稅乃就兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。由於所有中國附屬公司於截至二零一二年三月三十一日止年度內並無產生應課稅溢利，故並未於綜合財務報表作出中國企業所得稅撥備。

根據國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知(國稅函[2009]698號)(「698號通知」)，非中國稅項居民企業須就出售或轉讓任何直接或間接持有權益之直系離岸公司(包括任何資產、附屬公司或其他形式的業務運作)而產生之收益按10%中國稅率繳交中國企業所得稅，或按另有規定的適用稅收協定或安排繳交。698號通知適用於二零零八年一月一日或之後進行之所有該類交易。

截至二零一一年三月三十一日止年度之中國企業所得稅為41,800,000港元，包括透過出售一間中間離岸公司產生之出售中國若干物業權益之收益。已出售附屬公司主要從事物業買賣業務，分配予該等物業之代價已計入本集團收益。

9. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內確認為分派之股息		
—截至二零一一年三月三十一日止財政年度末期股息每股1港仙 (二零一一年：截至二零一零年三月三十一日止財政年度 末期股息每股0.5港仙)	<u>82,331</u>	<u>40,819</u>
報告期末後擬派股息		
—每股末期股息2.4港仙(二零一一年：每股末期股息1港仙)	<u>199,342</u>	<u>82,331</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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)	1,754,106	857,732
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	1,724	17,148
贖回部份可換股票據之虧損(扣除稅項)	<u>-</u>	<u>1,112</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,755,830</u>	<u>875,992</u>

	二零一二年 股份數目	二零一一年 股份數目
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)	8,227,375	8,163,817
普通股潛在攤薄效應(以千股計)		
— 購股權	129,315	142,409
— 可換股票據	63,573	582,986
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	<u>8,420,263</u>	<u>8,889,212</u>

由於該等購股權之行使價高於股份在該兩個年度之平均市場價格，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司若干購股權。此外，它並無假設本公司之若干尚未行使可換股票據獲轉換，此乃由於行使該等可換股票據將導致截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度內每股盈利增加。

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，應收貿易賬款之賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	1,874	1,690
31至90天	2,318	1,734
	<u>4,192</u>	<u>3,424</u>
長期應收貸款—一年內到期	780	—
銷售持作出售物業之應收代價款(附註)	—	124,000
預付款項及按金	14,524	20,027
其他應收款項	22,228	17,060
	<u>41,724</u>	<u>164,511</u>

附註：於二零一一年三月三十一日，有關款項已存入一個託管賬戶，並已於年內悉數償還。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	10,425	437,936
已收租金及相關按金	50,485	50,367
其他應付稅項	1,934	7,993
其他應付款項	1,673	1,762
應計費用	20,924	13,336
	85,441	511,394

業績回顧

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度錄得之總收益約為3,217,900,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約2,745,300,000港元上升17.2%。

截至二零一二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1,754,100,000港元，較二零一一年錄得之857,700,000港元上升104.5%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物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2,444,900,000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二零一一年三月三十一日約1,008,000,000港元減至二零一二年三月三十一日約726,200,000港元，而長期銀行借款則由二零一一年三月三十一日約1,614,000,000港元增至二零一二年三月三十一日約1,928,300,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資，以不斷產生租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零一一年三月三十一日約2,622,000,000港元增至二零一二年三月三十一日約2,654,500,000港元，而本集團之總負債（銀行借款）與總資產比率為29.3%（於二零一一年三月三十一日：34.1%）。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726,200,000港元須於一年內償還、788,300,000港元須於一至五年內償還，以及1,140,000,000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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：		
共同控制實體	597,650	447,500
一間聯營公司	<u>84,800</u>	<u>84,800</u>
	<u>682,450</u>	<u>532,300</u>

及由下列各方動用：

共同控制實體	533,650	413,100
一間聯營公司	<u>84,800</u>	<u>84,800</u>
	<u>618,450</u>	<u>497,900</u>

此外，於二零一二年三月三十一日，一間共同控制實體（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共同控制實體授出之整筆貸款額度約625,000,000港元（二零一一年：無）提供企業擔保。於報告期末，相關共同控制實體已動用之銀行額度約為318,000,000港元（二零一一年：無）。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%。

董事評估共同控制實體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共同控制實體提供之金融擔保合約所涉及遞延收入1,620,000港元（二零一一年：1,712,000港元）。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸額之擔保：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、廠房及設備	689,090	87,751
持作出售物業	3,095,275	3,755,566
持作買賣投資	101,061	—
	<u>3,885,426</u>	<u>3,843,317</u>

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一二年八月二十二日（星期三）至二零一二年八月二十七日（星期一）（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，最遲須於二零一二年八月二十一日（星期二）下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以供登記，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

年內，本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為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，董事於回顧年度內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

本公司或其附屬公司於年內概無購回、出售或贖回本公司任何股份。

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、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司之二零一二年股東週年大會將於二零一二年八月十六日舉行。

刊登業績公佈及年報

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佈及年報。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一二年六月二十七日

於本公佈日期，鍾楚義先生（主席）、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生為本公司執行董事；而黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生為本公司獨立非執行董事。