

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。



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 **截至二零一三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」)截至二零一三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

董事會建議向於二零一三年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東派發二零一三年末期股息每股1.38港仙(二零一二年：2.4港仙)，總金額約為131,350,000港元(二零一二年：199,300,000港元)，待本公司股東於二零一三年股東週年大會上批准後，股息將於二零一三年九月四日或前後支付。

業務回顧及前景

截至二零一三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902,700,000港元，而二零一二年則為1,754,100,000港元。

本集團總收益為1,162,400,000港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度則為3,217,900,000港元。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻減少所致。

概覽

為慶祝現有管理層團隊成立十週年，我們更新了公司標誌，以展現集團新形像及發展藍圖。縱觀過往十年，本集團實現了跨越式發展，從具備一定資本實力的公司發展成為如今市值數十億

* 僅供識別

的地產商。新公司標誌體現了我們新的企業發展目標，逐步發展壯大，成為大中華區地產界「穩健成長之星」。展望未來，我們將在未來十年繼續努力讓公司成為由優質商業及高檔住宅發展業務帶動的一流地產公司。

另一值得慶祝的消息是，我們欣然宣佈，在由亞太區權威財經雜誌《FinanceAsia》舉辦的「亞洲最佳管理公司投票選舉」中，本集團於香港組別榮獲「最佳小市值公司」第一名。《FinanceAsia》自十多年前開始舉辦年度亞洲最佳管理公司投票選舉。今年投票選舉中共收集了亞太區內300位主要投資專業人士及財經分析員的意見及投票。評級準則包括公司的整體管理、企業管治、投資者關係及致力履行維持優厚派息的承諾等。此獎項代表投資界對集團過去十年的發展方針及業務成績表示認同及支持。

業務方面，本集團在上個財政年度取得驕人業績的同時亦面臨各種挑戰，因為我們繼續在商業及住宅市場拓展業務營運。於過去十二個月，香港及中國大陸政府均採取多項措施規範房地產市場之發展，該等措施對本集團於上個財政年度之表現產生重大影響，但長遠來看則有利於樓市的穩健發展，而本集團將能夠憑藉其雄厚的財政實力及專業知識和策略從中獲益。

商業物業

期內完成的重大出售事項包括出售告士打道151號安盛中心的地庫及第24層，總代價約為3.59億港元。本集團仍然持有安盛中心超過八層樓層，即第17層至第23層之七層寫字樓樓層以及天台之大型廣告牌、地下全部商舖及75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。

CUBUS，集團於銅鑼灣中心地帶之高檔餐飲商廈(本集團擁有其25%權益)，已於二零一三年一月完成出售，售價為15.3億港元，資本策略應佔價值為3.825億港元。H8，位於尖沙咀中心地帶之另一高檔餐飲商廈，已售出金額為6.68億港元，原定完成日期為二零一三年七月。最後，我們於二零一三年一月以代價8.30億港元收購了位於彌敦道703號及705號的一幢零售大廈，總建築面積約為35,000平方呎，而在該收購完成前，該大廈已在獲利的情況下按分層業權基準出售予多名個人買家，完成日期定為二零一三年七月。

收購方面，本集團與合作夥伴Gaw Capital已完成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。有關交易總值為24億港元，相當於初步收益率約為5.5%。目前計劃是重新設計和翻新零售面積的規劃，從而將高層的零售店鋪佈設成更多的酒店客房，並將餘下零售鋪面的租賃對象重新定位為高消費力的租戶以盡量提高租金收益。重新定位已取得很大進展，包括引入蘋果計算機產品零售商Studio A及莎莎化粧品分別租用地下及地庫一層，大幅提升租金收益率。重新定位計劃將於二零一五年初完成，預期該項目屆時將為本集團帶來可觀的回報。

就本集團之中國物業組合而言，本集團擁有50%權益之上海黃浦區太倉路233號新茂大廈繼續為本集團貢獻穩定的租金收入，出租率逾95%。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。位於上海靜安區中心地帶並緊靠兩條地鐵線之購物街四季坊現已成為該區之潮流購物標誌，出租率逾95%。我們預期購物人流會進一步增加，因此該購物商場之租金收益在短期內仍有提升空間。

除積極轉型及提升價值外，本集團將密切留意市場形勢，以為出售該等商業物業資產時作出最合適的定價。

尚家生活

在市況相對淡靜下，The Hampton仍能在發售上持續取得理想成績，再次印證尚家生活於香港豪宅發展市場上的終極品牌地位。

The Hampton的餘下六個單位已於上個財政年度售罄，其中兩個單位計劃於下個財政年度成交。The Hampton的四個已售出及成交單位的銷售所得款項合共約為4.84億港元，而於下個財政年度成交的餘下單位將可變現約1.67億港元。

此外，集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence於二零一三年四月預售期間火爆銷售。按實用面積計算，每平方呎逾30,000港元的均價大幅高於周邊其他發展商推出之項目。作為全港首個品牌住宅公寓項目，攜手「yoo」團隊的國際知名建築師／設計師(包括Philippe Starck及John Hitchcox)制定設計方案，該項目有利於進一步鞏固尚家生活在亞洲的一流高檔住宅發展公司地位。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，滿足那些並不單止於追求大眾化住宅單位的買家日趨嚴格的要求。

除上述項目外，尚家生活於二零一二年五月向政府投得一幅土地，位於九龍著名豪宅區九肚山一個約50,376平方呎的房屋地段。該幅地皮的地盤平整工程經已開始，計劃於二零一四年底建成20幢以生活品味導向的豪華別墅。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，而且跟中環抑或內地邊境相距亦不過20分鐘車程，對業主極為方便。預期該等別墅將成為尚家生活優質居住和生活模式的另一典範。

於二零一二年十二月，我們完成收購位於港島渣甸山白建時道的一幢豪宅大廈——松園。該幢大廈座落於向來為富商巨賈理想居住地的著名高尚豪宅區，緊密毗鄰中環及銅鑼灣。有關地盤的總建築面積約為75,000平方呎，將重建為一幢擁有約18個單位的標誌性豪宅。除泛海集團之外，我們亦會夥拍國際著名的房地產發展商Grosvenor Limited合作發展這個項目。我們深信，這個新項目將成為尚家生活在香港的經典之作，並會為高尚豪華住宅市場訂定新的基準和標準。

中國方面，青浦地塊之地盤平整工程經已開始，該地塊鄰近虹橋國際機場，且位於著名的高尚豪宅別墅區內。該地塊將發展為逾300幢優質豪宅別墅公寓。尚家生活正就該項目的設計和規劃與合營夥伴緊密合作，預期於二零一四年年中預售項目之第一期。我們深信尚家生活將會精心打造這個位於中國的項目。

尚家生活將透過陸續展開多個新項目，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。

企業活動

本集團於二零一二年十月透過里昂證券資本市場有限公司及摩根大通證券(亞太)有限公司完成配售事項，藉此籌集資金約5,000萬美元。配售所得款項將進一步鞏固本公司之資產負債表，並為必要的商業及住宅物業收購提供資金，同時亦有利於本集團進一步提升機構投資基礎。

透過於二零一三年一月份經摩根大通證券及美國銀行美林公司完成首次債券發行，本集團亦在資本管理方面邁出另一大步伐。1.50億美元五年期無評級定息新債券深受市場歡迎，可讓本集團以有吸引力的年利率6.5厘搶占全球固定收益市場。鑒於集團的發債信譽深受國際債務投資者認可，是次發債開創了傳統股本融資或銀行借貸以外的新融資渠道，並為本集團日後發展融資增加靈活性，同時亦為本集團擴闊在全球固定收益投資者中之投資者基礎。

此外，於二零一三年四月，控股股東鍾楚義先生通過購回股份將其於本集團之持股比例由44.2%增加至46.2%。我們歡迎鍾先生增持股權，藉此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

商業物業方面，由於香港特區政府近來屢推新措施抑制樓市投機行為，我們相信長遠來看樓市會愈發健康，而本集團則能夠繼續發揮其卓越專長及雄厚財政實力，透過於中港兩地黃金地段之商業重新定位及價值提升模式創造價值。

住宅物業方面，由於香港特區政府堅定承諾增加日後土地供應量及在土地出售招標時提供較小的地塊，本集團堅信作為優秀、資深的居家住宅單位發展商，集團將適逢大量機會利用此項新政策。

最後，我們謹此由衷感謝投資者於本集團過去十年之發展中作出的寶貴支持和貢獻，並期待日後繼續創造驕人成績及豐厚回報。

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		1,162,379	3,217,891
銷售／服務成本		(424,603)	(1,551,631)
毛利		737,776	1,666,260
投資收入及收益	3	116,725	63,237
其他收入	4	45,036	24,252
其他收益及虧損	5	305,166	132,238
行政開支		(193,635)	(163,231)
融資成本	6	(72,464)	(52,859)
應佔合營企業業績		21,828	31,601
應佔聯營公司業績		25,108	185,315
除稅前溢利		985,540	1,886,813
稅項	8	(60,519)	(118,511)
年內溢利	7	925,021	1,768,302
應佔：			
本公司擁有人		902,671	1,754,106
非控股權益		22,350	14,196
		925,021	1,768,302
每股盈利 (港仙)			
基本	10	10.24	21.32
攤薄	10	10.19	20.85

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利	<u>925,021</u>	<u>1,768,302</u>
其他全面收益(開支)		
因換算而產生之匯兌差額	2,356	33,474
一間聯營公司撤銷註冊後資本儲備之重新分類	(1,698)	—
一間聯營公司撤銷註冊後匯兌儲備之重新分類	(116)	4,737
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	(3,720)	(3,880)
可供出售投資之公平值變動	3,555	7,709
	<u>377</u>	<u>42,040</u>
年內全面收益總額	<u>925,398</u>	<u>1,810,342</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	903,048	1,796,146
非控股權益	22,350	14,196
	<u>925,398</u>	<u>1,810,342</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		670,866	732,558
可供出售投資		39,905	67,430
可換股票據附帶之換股權		14,980	20,180
長期應收貸款		72,667	14,040
會所會籍		6,860	6,860
於合營企業之權益		1,358,331	1,181,518
應收合營企業款項		1,466,960	498,657
成立一間合營企業之已付按金		—	118,400
於聯營公司之權益		116,537	47,285
應收聯營公司款項		1,040	768
		<u>3,748,146</u>	<u>2,687,696</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	95,717	41,724
收購持作出售物業之已付按金		257,164	72,871
持作出售物業		3,562,675	3,241,836
持作買賣投資		690,722	551,392
可退回稅項		2,995	9,255
證券經紀所持現金		20,192	20,832
銀行結餘及現金		3,112,049	2,424,037
		<u>7,741,514</u>	<u>6,361,947</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	285,770	85,441
應付稅項		196,130	214,597
應付合營企業款項		19,967	457
應付聯營公司款項		15,800	68,399
應付附屬公司非控股股東款項		—	28,658
可換股票據 — 一年內到期		—	9,398
銀行借款 — 一年內到期		751,853	726,169
衍生金融工具		1,134	—
		<u>1,270,654</u>	<u>1,133,119</u>
流動資產淨值		<u>6,470,860</u>	<u>5,228,828</u>
		<u><u>10,219,006</u></u>	<u><u>7,916,524</u></u>

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備		
股本	76,145	65,865
儲備	<u>6,988,109</u>	<u>5,893,023</u>
本公司擁有人應佔權益	7,064,254	5,958,888
非控股權益	<u>20,848</u>	<u>13,483</u>
權益總額	<u>7,085,102</u>	<u>5,972,371</u>
非流動負債		
有擔保票據	1,170,000	—
銀行借款 — 一年後到期	1,955,200	1,928,303
衍生金融工具	—	7,312
遞延稅項負債	<u>8,704</u>	<u>8,538</u>
	<u>3,133,904</u>	<u>1,944,153</u>
	<u>10,219,006</u>	<u>7,916,524</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」)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

在本年度，本集團已應用(i)下列已生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及(ii)在生效日期前應用之下列若干由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

本年度生效之香港財務報告準則

香港財務報告準則第7號之修訂本 金融工具：披露 — 金融資產轉讓
香港會計準則第12號之修訂本 遞延稅項 — 收回相關資產

本年度提早應用之香港財務報告準則

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：交易指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資

除下文所述者外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現以及本集團之財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

香港財務報告準則第10號

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中有關處理綜合財務報表之部份以及香港詮釋常務委員會—詮釋第12號綜合—特殊目的實體。香港財務報告準則第10號變更了控制之定義，規定投資者自參與投資對象之業務獲得或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報時，則視為投資者控制投資對象。要符合香港財務報告準則第10號對於控制之定義，必須滿足全部三項條件，包括(a)投資者可對投資對象行使權力，(b)投資者自參與投資對象之業務獲得或有權獲得可變回報，及(c)投資者有能力藉對投資對象行使其權力而影響投資者之回報。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已額外納入相當多指引，以解釋投資者在哪種情況下視為控制投資對象。尤其是，香港財務報告準則第10號已制定詳細指引，以解釋擁有投資對象之投票權股份不足50%之投資者在哪種情況下可視為控制投資對象。舉例而言，當投資者所持投資對象的投票權不足大多數時，在評估投資者是否擁有充分主導的投票權以符合權力標準時，香港財務報告準則第10號要求投資者計及所有相關事實及情況，尤其是投資者所持之投票權規模相對於其他投票權持有人之投票權規模及股權分散程度。

於本年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間全資附屬公司Eagle Wonder之40%權益。

董事評估應用香港財務報告準則第10號之影響後認為，基於其原則及要求，儘管本集團於Eagle Wonder之股權超過50%，但本集團已失去對Eagle Wonder作為附屬公司之控制權，於截至二零一三年三月三十一日止年度，根據香港財務報告準則第10號，Eagle Wonder不再符合資格作為本集團之附屬公司。因此，出售40%權益已於綜合財務報表入賬列為出售附屬公司，而根據香港財務報告準則第11號，於Eagle Wonder的剩餘60%權益入賬列為合營企業，有關詳情載於下文「香港財務報告準則第11號」一節。

香港財務報告準則第11號

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營企業之權益（「香港會計準則第31號」）及香港詮釋常務委員會－詮釋第13號共同控制實體——合營方提供之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類：聯合經營及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排的分類乃經考慮該等安排之結構、法律形式、訂約各方同意之合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。聯合經營為一合營安排，擁有共同控制權的各方（聯合經營者）對該安排的資產及負債享有權利及義務。合營企業為一合營安排，擁有共同控制權的各方（聯合投資者）對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式之合營安排——共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排進行分類主要基於該安排之法定形式（例如透過獨立實體確立之合營安排入賬列作一間共同控制實體）而釐定。

合營企業及聯合經營之其後會計處理方法並不相同。於合營企業之投資乃採用權益法（不再容許採用比例併法）入賬。於聯合經營之投資乃按照各聯合經營根據適用準則就其於有關安排中之權益確認及計量資產及負債（及相關收入及支出）而入賬。

應用香港財務報告準則第11號後，董事審閱及評估本集團有關合營安排之法定形式及合約安排條款。根據香港財務報告準則第11號，於Eagle Wonder之權益（在本年度出售其40%權益之前入賬列為本集團之附屬公司）入賬列為本集團之合營企業，且須使用權益法入賬。除上文所述外，董事認為，採用香港財務報告準則第11號對綜合財務報表並無造成重大影響，因為其他共同控制實體合約安排之條款仍符合香港財務報告準則第11號項下合營企業之定義。

香港財務報告準則第12號

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構實體持有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表之披露更詳盡。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無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	香港財務報告準則二零零九年至二零一二年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂本	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 ²
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13號	公平值計量 ¹
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32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ²
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 由二零一四年一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。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年十一月修訂之香港財務報告準則第9號金融工具增加了對金融負債以及終止確認之規定。

- 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，旨在以收取合約現金流量，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息為業務模式而持有之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，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。目前，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。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之會計期間生效，並可提前應用。

董事預期，本集團將於截至二零一六年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，根據對本集團於二零一三年三月三十一日之金融資產及金融負債之分析，應用該新準則可能主要影響本集團可供出售投資之分類及計量，但可能不會影響本集團其他金融資產及負債之分類及計量。

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列引入全面收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定其他全面收益須作出額外披露，要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂本於本集團二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期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內採納香港會計準則第1號，而其他全面收益項目之呈列將於日後之會計期間應用有關修訂時相應修改。

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號乃於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。董事預期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內採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則不大可能對綜合財務報表構成重大影響，但會導致綜合財務報表內須作出更廣泛的披露。

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金融資產及金融負債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。

對本集團而言，香港財務報告準則第7號之修訂本自二零一三年一月一日開始之年度期間及該等年度期間內之中途期間生效。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號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方予生效，且須作追溯應用。

董事預期將分別於本集團截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表內採納香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號。

董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂本可能導致未來作出更多披露。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

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
截至二零一三年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	<u>1,162,379</u>	<u>—</u>	<u>577,274</u>	<u>1,739,653</u>
對外收益				
租金收入及酒店經營	222,984	—	—	222,984
銷售持作出售物業	<u>939,395</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>939,395</u>
本集團收益	1,162,379	—	—	1,162,379
利息收入及股息收入	—	—	47,000	47,000
出售一間聯營公司之收益	—	246,383	—	246,383
應佔合營企業業績	—	21,828	—	21,828
應佔聯營公司業績	—	25,108	—	25,108
分類收益	<u>1,162,379</u>	<u>293,319</u>	<u>47,000</u>	<u>1,502,698</u>
業績				
分類溢利	<u>636,182</u>	<u>299,567</u>	<u>107,118</u>	1,042,867
未分配之其他收入				38,788
其他收益及虧損				58,783
中央行政費用				(82,434)
融資成本				(72,464)
除稅前溢利				<u>985,540</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
截至二零一二年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	3,217,891	—	305,690	3,523,581
對外收益				
租金收入及酒店營運	225,040	—	—	225,040
銷售持作出售物業	2,992,851	—	—	2,992,851
本集團收益	3,217,891	—	—	3,217,891
利息收入及股息收入	—	—	31,089	31,089
出售一間聯營公司之收益	—	12,748	—	12,748
應佔合營企業業績	—	31,601	—	31,601
應佔聯營公司業績	—	185,315	—	185,315
分類收益	3,217,891	229,664	31,089	3,478,644
業績				
分類溢利	1,593,574	230,086	75,112	1,898,772
未分配之其他收入				23,830
其他收益及虧損				100,357
中央行政費用				(83,287)
融資成本				(52,859)
除稅前溢利				1,886,813

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表現之用。

3. 投資收入及收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	41,811	30,545
— 可供出售投資	4,506	300
持作買賣投資之股息收入	683	244
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	63,108	16,615
— 可換股票據附帶之換股權	—	116
— 衍生金融工具	(183)	(3,716)
終止確認可換股票據投資之收益	6,800	19,133
	<u>116,725</u>	<u>63,237</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
— 持作買賣投資	105,602	47,404
— 可供出售投資	11,306	19,433
— 可換股票據附帶之換股權	—	116
— 衍生金融工具	(183)	(3,716)
	<u>116,725</u>	<u>63,237</u>

4. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	16,826	20,348
貸款利息收入	6,148	403
應收一間合營企業款項之利息收入	13,814	—
攤銷財務擔保合約	658	422
其他	7,590	3,079
	<u>45,036</u>	<u>24,252</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收益(虧損)包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	770	126,186
出售一間聯營公司之收益(附註i)	246,383	12,748
匯兌收益淨額	—	10,001
提早贖回可換股票據之虧損(附註ii)	—	(16,697)
出售附屬公司之收益淨額	58,013	—
	<u>305,166</u>	<u>132,238</u>

附註：

- (i) 於截至二零一三年三月三十一日止年度出售一間聯營公司之收益指本集團以代價261,410,000港元出售 Expert Vision Investments Limited 25%權益之收益。

於截至二零一二年三月三十一日止年度出售一間聯營公司之收益指本集團以代價22,000,000港元出售 Clemenceau Mauritius Holdings Limited 25%權益之收益。

- (ii) 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可換股票據II，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)。

6. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	24,589	23,010
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	9,245	4,706
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	22,765	22,719
須於五年內悉數償還之可換股票據	232	2,424
須於五年內悉數償還之有擔保票據	15,633	—
	<u>72,464</u>	<u>52,859</u>

7. 年內溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	450	450
薪酬及其他福利	16,301	15,762
績效獎金	29,970	46,450
退休福利計劃供款	525	570
以股份支付之款項	—	50
	<u>47,246</u>	<u>63,282</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	27,016	18,691
績效獎金	5,723	12,000
退休福利計劃供款	2,105	1,428
以股份支付之款項	—	137
	<u>34,844</u>	<u>32,256</u>
員工成本總額	<u>82,090</u>	<u>95,538</u>
核數師酬金	1,280	1,050
物業、廠房及設備之折舊	63,207	35,463
確認為開支之持作出售物業成本	<u>358,297</u>	<u>1,426,022</u>

8. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	64,498	118,095
— 以往年度(超額撥備)撥備不足	(4,145)	1,211
	<u>60,353</u>	<u>119,306</u>
遞延稅項	166	(795)
	<u>60,519</u>	<u>118,511</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。

9. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內確認為分派之股息		
— 截至二零一二年三月三十一日止財政年度末期股息每股2.4港仙 (二零一二年：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)	<u>199,342</u>	<u>82,331</u>
報告期末後擬派股息		
— 每股末期股息1.38港仙(二零一二年：每股末期股息2.4港仙)	<u>131,350</u>	<u>199,342</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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)	902,671	1,754,106
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息(扣除稅項)	222	1,724
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>902,893</u>	<u>1,755,830</u>
	二零一三年 股份數目	二零一二年 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)	8,811,168	8,227,375
普通股潛在攤薄效應(以千股計)		
— 購股權	40,870	129,315
— 可換股票據	5,262	63,573
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>8,857,300</u>	<u>8,420,263</u>

由於該等購股權之行使價高於股份於截至二零一二年三月三十一日止年度之平均市場價格，故於計算截至二零一二年三月三十一日止年度之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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	2,700	1,874
31至90天	4,909	2,318
	<hr/>	<hr/>
	7,609	4,192
長期應收貸款 — 一年內到期	18,040	780
預付款項及按金	37,952	14,524
其他應收款項	32,116	22,228
	<hr/>	<hr/>
	95,717	41,724
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	191,072	10,425
已收租金及相關按金	51,400	50,485
其他應付稅項	2,025	1,934
其他應付款項	2,841	1,673
應計費用	38,432	20,924
	<hr/>	<hr/>
	285,770	85,441
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

業績回顧

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度錄得之總收益約為1,162,400,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約3,217,900,000港元下降63.9%。

截至二零一三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902,700,000港元，較二零一二年錄得之1,754,100,000港元下降48.5%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物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3,132,200,000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二零一二年三月三十一日約726,200,000港元增至二零一三年三月三十一日約751,900,000港元，而長期銀行借款則由二零一二年三月三十一日約1,928,300,000港元增至二零一三年三月三十一日約1,955,200,000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二零一二年三月三十一日約2,654,500,000港元增至二零一三年三月三十一日約2,707,100,000港元，而本集團之總負債(銀行及其他借款)與總資產比率為33.7%(於二零一二年三月三十一日：29.4%)。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751,900,000港元須於一年內償還、1,065,500,000港元須於一至五年內償還，以及889,700,000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

	二零一三年 千港元	二零一二年 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：		
合營企業	1,337,570	597,650
一間聯營公司	96,000	84,800
	<u>1,433,570</u>	<u>682,450</u>

及由下列各方動用：

合營企業	971,570	533,650
一間聯營公司	96,000	84,800
	<u>1,067,570</u>	<u>618,450</u>

此外，於二零一三年三月三十一日，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(二零一二年：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365,000,000港元(二零一二年：318,000,000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2,785,000港元(二零一二年：1,620,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	636,031	689,090
持作出售物業	3,394,825	3,095,275
持作買賣投資	92,926	101,061
	<u>4,123,782</u>	<u>3,885,426</u>

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一三年八月二十六日(星期一)至二零一三年八月二十九日(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，最遲須於二零一三年八月二十三日(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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一三年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

企業管治常規守則

本公司於年內已採用有關原則並遵從上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)，惟以下偏離除外：

- 根據企業管治守則第A.2.1條，主席及行政總裁職務應有區分，且不應由同一人士兼任。本公司並無設置行政總裁一職。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會策略及政策之執行以及各部門之運作，均由指定負責的執行董事委員會監管及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三名獨立非執行董事一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。
- 非執行董事並無特定任期，並須按照本公司之公司細則退任，惟與企業管治守則第A.4.1條偏離。然而，全體董事均須按照本公司之公司細則每三年至少輪值退任一次。
- 根據企業管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事均須出席本公司股東大會。兩名獨立非執行董事因另有公務而未能出席於二零一二年八月十六日舉行之本公司股東週年大會。

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，包括審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司之二零一三年股東週年大會將於二零一三年八月二十日舉行。

刊登業績公佈及年報

本公司將於適當時候在香港聯合交易所有限公司網站(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，二零一三年六月十九日

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。