

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

截至二零一四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」）截至二零一四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

董事會建議向於二零一四年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東派發二零一四年末期股息每股1.14港仙（二零一三年：1.38港仙），總金額約為105,670,000港元（二零一三年：131,350,000港元），待本公司股東於二零一四年股東週年大會上批准後，股息將於二零一四年九月四日或前後支付。

業務回顧及前景

截至二零一四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815,500,000港元，而二零一三年則為902,700,000港元。

本集團總收益為2,578,100,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則為1,162,400,000港元。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業（包括合營企業及聯營公司）之溢利貢獻減少所致。

概覽

由於香港政府推出多項印花稅措施，導致住宅及商業地產的市場流動性受到限制，令本集團於回顧期內面對重重挑戰。中國政府新一屆領導階層推行的多項改革政策，亦令國內地產市場缺乏清晰方向。儘管面對上述挑戰，本集團期內仍然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的新晉領先地位。本集團管理層深信，集團將能夠利用其穩健的財務狀況將不利形勢轉化為有利優勢，收購商業及住宅領域之優質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。

* 僅供識別

我們亦欣然宣佈，在區內權威財經雜誌《FinanceAsia》舉辦的「亞洲最佳管理公司投票選舉」中，本集團連續第二年於香港組別榮獲「2014年最佳小市值公司」第一名。由於是次選舉是由亞太區內300多位主要投資專業人士及財經分析員經投票選出，評選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，故此投資界對於集團過去所創造的成就表示肯定，我們深感欣喜。

商業物業

期內完成之重大出售事項包括以1,029,000,000港元出售位於旺角彌敦道703至705號的一幢全新商業大廈—金鑽璽、以約668,000,000港元出售位於尖沙咀的H8商廈、以223,000,000港元出售安盛中心第23層，以及以283,000,000港元出售位於九龍灣企業廣場的一層商業寫字樓。成功出售該等物業於期內為本集團帶來巨額溢利。

收購方面，本集團與我們夥伴攜手合作，完成購入位於旺角西洋菜街最繁華地段的一個高檔零售商舖，代價約為593,000,000港元。隨著與韓國著名化妝品零售商Innisfree訂立的新租約於二零一四年三月起生效，租金收入幾近倍增。鑒於有關商舖位置處於黃金地段，而且能夠充分利用內地遊客為區內帶來的人流，故該項目坐擁龐大升值潛力。此外，本集團一直積極評估多個位於中環、銅鑼灣及尖沙咀等主要地帶的優質商業項目，並且入標競投多個發展項目，包括近期與信和置業和麗新發展聯手競投香港政府招標出售的中環美利大廈。我們今後將會在香港和中國兩地，收購符合我們的投資準則的合適項目。

對於管理和提升我們現有的商業項目方面，我們完成了若干主要工程。在銅鑼灣的J-Plus精品酒店，為進一步提升這個位於銅鑼灣的優質物業而展開的優化租戶以及大堂和外牆翻新工程已經完工。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22層）作為其總辦事處，我們預期待二零一五年現有租約屆滿後，將會大幅提高新簽訂租約之租金。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，我們預期待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，將商舖改建成較大面積的雙層店舖，以配合環球品牌零售商日後進駐商場，這亦意味著待改建工程完成後，無論商場的租金收益抑或未來升值潛力均有望大幅提升。

尚家生活—住宅物業發展

期內，跑馬地The Hampton的最後兩個單位已經售出，總代價為167,000,000港元。這個銷售情況說明，儘管香港政府推行的新印花稅措施導致市況淡靜，但市場對於高尚生活品味住宅仍然有一定需求。

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120個已經售出。該項目預期於二零一五年年中落成，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）施工進展順利，集團正計劃於二零一四年年底開始預售該等別墅單位。另外，位於渣甸山的超豪華級別發展項目—松園已於二零一四年五月展開拆卸工程，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，我們已收購位於中環黃金地段，毗鄰蘭桂坊的一幢住宅大廈逾90%權益，並計劃收購餘下權益，其後會在適當時候將該上址重建為一幢全新的公寓大廈。

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。

前景

全球經濟目前正緩慢復甦，其中美國和歐元區的經濟表現已經呈現復甦跡象。中國政府新一屆領導層亦順利換屆，並貫徹平穩的經濟政策來刺激經濟增長。此外，香港現屆政府在推出各種印花稅措施後，物業市場日趨穩定，這從多間發展商在香港推售的一手單位銷情理想可見一斑。這些因素使到資本策略及尚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

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益		2,578,071	1,162,379
銷售／服務成本		<u>(1,638,518)</u>	<u>(424,603)</u>
毛利		939,553	737,776
投資收入及收益(虧損)	3	90,885	116,725
其他收入	4	62,359	45,036
其他收益及虧損	5	21,287	305,166
行政開支		(178,518)	(193,635)
融資成本	6	(124,802)	(72,464)
應佔合營企業業績		53,114	21,828
應佔聯營公司業績		<u>7,424</u>	<u>25,108</u>
除稅前溢利		871,302	985,540
稅項	8	<u>(52,040)</u>	<u>(60,519)</u>
年內溢利	7	<u><u>819,262</u></u>	<u><u>925,021</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		815,489	902,671
非控股權益		<u>3,773</u>	<u>22,350</u>
		<u><u>819,262</u></u>	<u><u>925,021</u></u>
每股盈利(港仙)			
基本	10	<u><u>8.57</u></u>	<u><u>10.24</u></u>
攤薄	10	<u><u>8.57</u></u>	<u><u>10.19</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	<u>819,262</u>	<u>925,021</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	7,458	1,463
應佔合營企業匯兌差額	12,818	893
可供出售投資之公平值變動	4,843	3,555
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)
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	–	(3,720)
	<u>25,119</u>	<u>377</u>
年內全面收益總額	<u>844,381</u>	<u>925,398</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	840,608	903,048
非控股權益	<u>3,773</u>	<u>22,350</u>
	<u>844,381</u>	<u>925,398</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		660,211	670,866
可供出售投資		24,569	39,905
可換股票據附帶之換股權		–	14,980
長期應收貸款		–	72,667
會所會籍		6,860	6,860
於合營企業之權益		1,517,088	1,358,331
應收合營企業款項		1,701,726	1,466,960
於聯營公司之權益		116,897	116,537
應收聯營公司款項		–	1,040
		<u>4,027,351</u>	<u>3,748,146</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	143,692	95,717
收購持作出售物業之已付按金		10,896	257,164
持作出售物業		3,973,587	3,562,675
持作買賣投資		1,825,264	690,722
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		4,322	2,995
證券經紀所持現金		3,993	20,192
銀行結餘及現金		1,790,628	3,112,049
		<u>7,819,677</u>	<u>7,741,514</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	100,813	285,770
應付稅項		160,290	196,130
應付合營企業款項		432	19,967
應付聯營公司款項		14,097	15,800
應付一間附屬公司非控股股東款項		25,355	–
銀行借款 – 一年內到期		802,395	751,853
衍生金融工具		–	1,134
		<u>1,103,382</u>	<u>1,270,654</u>
流動資產淨值		<u>6,716,295</u>	<u>6,470,860</u>
		<u><u>10,743,646</u></u>	<u><u>10,219,006</u></u>

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資本及儲備		
股本	76,145	76,145
儲備	<u>7,697,367</u>	<u>6,988,109</u>
本公司擁有人應佔權益	7,773,512	7,064,254
非控股權益	<u>4,141</u>	<u>20,848</u>
權益總額	<u>7,777,653</u>	<u>7,085,102</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	1,788,250	1,955,200
遞延稅項負債	<u>7,743</u>	<u>8,704</u>
	<u>2,965,993</u>	<u>3,133,904</u>
	<u>10,743,646</u>	<u>10,219,006</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」）

應用新訂及經修訂香港財務報告準則（新訂及經修訂香港財務報告準則詳細目錄之披露）

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二零一一年週期之年度改進
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利
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（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

除下文所述者外，於本年度應用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。

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

於本年度，本集團首次應用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。香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體須披露有關下列各項之資料：

- a) 根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之已確認金融工具；及
- b) 受限於可執行之總淨額結算協議或類似安排之已確認金融工具，不論有關金融工具是否根據香港會計準則第32號予以抵銷。

香港財務報告準則第7號之修訂本已追溯應用。由於本集團並無抵銷安排，故應用有關修訂本對本集團綜合財務報表之已呈報數額並無重大影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。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。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定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之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股份支付款項範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及類似公平值但並非公平值之計量（例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有序交易出售一項資產將收取之價格（或倘為釐定一項負債之公平值，則為轉讓負債時將支付之價格）。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號須按預期基準應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團並無就二零一三年比較期間作出任何香港財務報告準則第13號所規定之全新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之數額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列之修訂本

本集團已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。於採納香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須於其他全面收益部分作出額外披露，致使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礎分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。該等修訂本已被追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已予修改以反映該等變動。除上述呈列更改外，應用香港會計準則第1號之修訂本並未對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

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 ⁴
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 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14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7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 ¹
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 ⁶
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	釐清折舊及攤銷之接納方法 ⁶
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 ¹
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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後確定

⁴ 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

⁵ 適用於二零一六年一月一日或其後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表

⁶ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

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，以包括有關對沖會計之新規定。

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，於業務模型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合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期間的結算日按攤銷成本計量。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。

- 就指定於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，指定於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。

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。

董事預期，本集團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將採納香港財務報告準則第9號，而根據對本集團截至二零一四年三月三十一日金融資產及金融負債之分析，應用該項新準則可能主要影響本集團可供出售投資之分類及計量，而本集團其他金融資產及負債之分類及計量可能不受影響。

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將不會對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	-	53,114	-	53,114
應佔聯營公司業績	-	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： 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				
租金收入及酒店營運	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	<u>–</u>	<u>25,108</u>	<u>–</u>	<u>25,108</u>
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				<u>(72,464)</u>
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。

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／一間聯營公司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表現之用。

3. 投資收入及收益（虧損）

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	123,052	41,811
— 可供出售投資	2,458	4,506
持作買賣投資之股息收入	4,793	683
以下項目之公平值（減少）增加：		
— 持作買賣投資	(56,190)	63,108
— 可換股票據附帶之換股權	16,272	—
— 衍生金融工具	—	(183)
終止確認可換股票據投資之收益	500	6,800
	<u>90,885</u>	<u>116,725</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益（虧損）之分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
— 持作買賣投資	71,655	105,602
— 可供出售投資	2,958	11,306
— 可換股票據附帶之換股權	16,272	—
— 衍生金融工具	—	(183)
	<u>90,885</u>	<u>116,725</u>

4. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	16,823	16,826
貸款利息收入	4,534	6,148
應收一間合營企業款項之利息收入	30,041	13,814
攤銷財務擔保合約	1,808	658
其他	9,153	7,590
	<u>62,359</u>	<u>45,036</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收益包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	15,483	770
出售一間聯營公司之收益 (附註i)	-	246,383
出售合營企業之收益 (附註ii)	5,693	-
匯兌收益淨額	111	-
出售附屬公司之收益淨額	-	58,013
	<u>21,287</u>	<u>305,166</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之25%權益。
- (ii) 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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	36,052	24,589
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	1,629	9,245
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	19,559	22,765
須於五年內悉數償還之可換股票據	-	232
須於五年內悉數償還之有擔保票據	76,050	15,633
	<u>133,290</u>	72,464
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(8,488)	-
	<u>124,802</u>	<u>72,464</u>

7. 年內溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	19,152	16,301
績效獎金	25,857	29,970
退休福利計劃供款	752	525
	<u>46,211</u>	<u>47,246</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	30,118	27,016
績效獎金	8,169	5,723
退休福利計劃供款	2,277	2,105
	<u>40,564</u>	<u>34,844</u>
員工成本總額	<u>86,775</u>	<u>82,090</u>
核數師酬金	1,344	1,280
物業、廠房及設備之折舊	55,442	63,207
出售物業、廠房及設備之收益	15,483	770
持作出售物業之減值虧損	31,668	—
確認為開支之持作出售物業成本	<u>1,523,718</u>	<u>358,297</u>

8. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
—本年度	45,206	64,498
—以往年度撥備不足(超額撥備)	3,329	(4,145)
中國企業所得稅		
—以往年度撥備不足	4,466	—
	<u>53,001</u>	<u>60,353</u>
遞延稅項	<u>(961)</u>	<u>166</u>
	<u>52,040</u>	<u>60,519</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。

9. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內確認為分派之股息		
—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(二零一三年：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)	<u>131,350</u>	<u>199,342</u>
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股1.14港仙(二零一三年：末期股息每股1.38港仙)	<u>105,667</u>	<u>131,350</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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)	815,489	902,671
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息(扣除稅項)	<u>—</u>	<u>222</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>815,489</u>	<u>902,893</u>
	二零一四年 股份數目	二零一三年 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)	9,518,120	8,811,168
普通股潛在攤薄效應(以千股計)		
— 購股權	—	40,870
— 可換股票據	<u>—</u>	<u>5,262</u>
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>9,518,120</u>	<u>8,857,300</u>

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	1,620	2,700
31至90天	5,072	4,909
	<u>6,692</u>	<u>7,609</u>
長期應收貸款—一年內到期	72,667	18,040
預付款項及按金	14,603	37,952
其他應收款項	49,730	32,116
	<u>143,692</u>	<u>95,717</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	—	191,072
已收租金及相關按金	47,085	51,400
其他應付稅項	5,404	2,025
其他應付款項	5,838	2,841
應計費用	42,486	38,432
	<u>100,813</u>	<u>285,770</u>

業績回顧

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度錄得之總收益約為2,578,100,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約1,162,400,000港元上升121.8%。

截至二零一四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815,500,000港元，較二零一三年錄得之902,700,000港元下降9.7%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業（包括合營企業及聯營公司）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1,794,600,000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二零一三年三月三十一日約751,900,000港元增加至二零一四年三月三十一日約802,400,000港元，而長期銀行借款則由二零一三年三月三十一日約1,955,200,000港元減少至二零一四年三月三十一日約1,788,200,000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二零一三年三月三十一日約2,707,100,000港元減少至二零一四年三月三十一日約2,590,600,000港元，而本集團之總負債（銀行及其他借款）與總資產比率為31.7%（於二零一三年三月三十一日：33.7%）。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802,400,000港元須於一年內償還、1,156,000,000港元須於一至五年內償還，以及632,200,000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

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	1,723,709	1,523,312
一間聯營公司	<u>96,000</u>	<u>96,000</u>
	<u>1,819,709</u>	<u>1,619,312</u>

及由下列各方動用：

合營企業	1,173,308	971,570
一間聯營公司	<u>88,800</u>	<u>96,000</u>
	<u>1,262,108</u>	<u>1,067,570</u>

此外，於二零一四年三月三十一日，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（二零一三年：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419,000,000港元（二零一三年：365,000,000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5,772,000港元（二零一三年：2,785,000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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備	593,739	636,031
持作出售物業	3,708,517	3,394,825
持作買賣投資	<u>300,517</u>	<u>92,926</u>
	<u>4,602,773</u>	<u>4,123,782</u>

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一四年八月二十六日(星期二)至二零一四年八月二十九日(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，最遲須於二零一四年八月二十五日(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

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有關買賣證券之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司每年兩次寄發摘要備忘錄予董事，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一四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

本公司已於年內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」)，惟以下偏離情況除外：

- 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督及監控。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，四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，這情況與企業管治守則第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應出席本公司股東大會。一名獨立非執行董事因另有公務而未能出席於二零一三年八月二十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，包括審閱截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司之二零一四年股東週年大會將於二零一四年八月二十日舉行。

刊登業績公告及年報

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告及年報。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一四年六月二十五日

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。