

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\*

(前稱資本策略投資有限公司)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：497)

**年度業績公佈**  
**截至二零一零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」)於截至二零一零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。

**業務回顧及前景**

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利546,300,000港元，而二零零九年則為62,400,000港元。

本集團總收益合共為1,447,900,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則為669,400,000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，加上購回可換股票據及贖回其他借貸所產生之溢利合共321,400,000港元所致。

**概覽**

於本財政年度，物業市場非常波動。上半年，全球金融市場仍在金融海嘯帶來之傷害中復元，市場不明朗因素亦使物業市場氣氛受到影響。然而，憑藉各個中央政府推出刺激方案以穩定市場，物業市場自二零零九年第三季以來一直迅速復甦。措施所致之低息環境及充裕流動資金均對物業價格及成交量帶來正面影響。

\* 僅供識別

## 香港

於本財政年度之上半年，管理層迅速採取措施，通過出售某些並無產生收入之資產以保留現金及降低資本性開支，確保有足夠流動資金應付潛在負債。已出售之資產包括位於大潭之B屋及上環蘇杭街之地盤。於二零零九年下半年，全球市場開始出現穩定及復甦跡象，而本集團趁機再出售兩項非核心資產，即中環史丹利街30及30A號及上環豫泰商業大廈，以變現資本收益及積極尋求新投資機會。

位於尖沙咀厚福街及銅鑼灣開平道(擁有25%權益)之建設項目進展順利，兩幢樓宇均目標於二零一零年最後一季完成。開平道1號之預租推廣已開始並取得主要國際品牌及餐飲經營商之良好反應。位於厚福街8號之獨特商業綜合大樓將會成為結合零售及休閒之綜合大樓。集團近期宣佈收購位於厚福街樓宇旁邊之g.i. mall(位於加連威老道一個潮流購物商場)。收購事項預期於二零一零年最後一季完成，而管理層目前就兩幢樓宇之潛在協同效力進行研究。

位於跑馬地藍塘道豪宅之裝修工程應於年內較後期完成。該等設計獨特而優雅之高端住宅應會受到市場歡迎。

位於灣仔及尖沙咀黃金地段之香港租賃物業，為本集團帶來穩定租金收入及經營現金流量，佔用率超過90%。

## 中國

年內，本集團增加其於上海之業務，預期上海物業所帶來之租金貢獻會於未來一年有所增加。

盛邦國際大廈為一棟位於上海虹口區四川北路，佔地57,000平方米之商業及零售綜合大樓，已於二零零九年第三季開始營運。零售業務極受歡迎，更吸引到知名國際及本地品牌(包括C&A、肯德基、新旺茶餐廳及85 Degree C)。出租辦公室進展順利，而租金已隨著上海辦公室市場整體復甦而有所改善。

於二零零九年九月，本集團完成收購上海靜安區最繁華購物區之一主題購物街四季坊，其坐落於南京西路地鐵站上蓋。自二零零九年最後一季接管該物業以來，本集團之資產管理團隊全心全意地實施策略性租戶動遷工作，並成功引進多個國際知名零售及餐飲租戶，例如麥當勞、Krispy Kreme及Urban Outfitters。

財政年度完結後，本集團收購上海盧灣區太倉路233號新茂大廈(一幢甲級商用物業)之權益。此優質商用物業乃位於上海新天地所在地區屬上海其中一個主要商業區。本集團對中國之長遠增長抱持樂觀態度，相信該物業將為本集團帶來資本增值。

我們於上海加大資源及業務後，有信心能夠將物業重置模式之成功在中國重現。

## 企業活動

於本年度，本集團順利完成多項企業交易，加強其資產負債表及鞏固其於上海盛邦國際大廈之投資。

於二零零九年五月及九月，本公司以總代價約294,000,000港元購回其合共429,000,000港元之尚未行使可換股票據。現有之尚未行使二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據分別為70,500,000港元及23,600,000港元。

於二零零九年七月，本集團順利完成購買Lehman Brothers (清盤中) 就上海項目 (盛邦國際大廈) 所批出約434,000,000港元之尚未償還有期貸款，代價約為236,500,000港元，並收購彼等於該項目之全部少數股東權益。

本公司亦於二零零九年七月及九月完成供股及股份配售，以分別籌集約165,500,000港元及240,400,000港元 (已扣除開支)。於二零零九年十二月，本公司進一步透過向一個由鄧普頓資產管理有限公司管理之投資基金發行可換股票據而籌集約78,000,000港元。國際頂尖投資者之積極回應及支持不僅體現對本集團經營模式之認同，亦將提高本集團於國際金融界之形象。

於二零一零年一月，本公司易名為「資本策略地產有限公司」。易名不僅更準確反映本集團之核心業務，而且更恰當地表現及向投資者和公眾人士突顯本集團所專注之業務，並反映其企業形象及身份。

## 前景

二零零九年無疑挑戰重重、難關處處，尤其在年內之較早期間，但及至中期逐漸穩定，而整體全球營商環境亦見逐步改善。近期之集資活動進一步鞏固及加強財政狀況，以便尋求商機並乘著適當時機進行擴充。於作出投資決策時，本集團將繼續保持進取而謹慎之態度，並繼續為物業組合締造價值。展望將來，我們將於不久將來逐漸增加中國物業組合之比重，以令本集團平均分佈其於香港及上海之間所作出之投資。

## 末期股息

董事會建議向於二零一零年八月五日名列本公司股東名冊之股東派發二零一零年末期股息每股0.5港仙 (二零零九年：0.22港仙)，或總金額約為40,800,000港元 (二零零九年：15,800,000港元)，待本公司股東於二零一零年股東週年大會上批准後，股息將於二零一零年八月十一日或前後支付。

## 綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		<b>1,447,907</b>	669,426
銷售成本		<b>(1,178,959)</b>	(459,933)
毛利		<b>268,948</b>	209,493
投資所得收入及收益 (虧損)	3	<b>64,728</b>	(27,101)
其他收入	4	<b>48,443</b>	25,879
其他收益及虧損	5	<b>331,396</b>	(53,416)
行政開支		<b>(81,106)</b>	(49,800)
融資成本	6	<b>(54,951)</b>	(113,321)
應佔共同控制實體業績		<b>(6,509)</b>	136,436
應佔聯營公司業績		<b>(4,199)</b>	(47,186)
除稅前溢利		<b>566,750</b>	80,984
稅項	8	<b>(21,765)</b>	(17,861)
<b>年內溢利</b>	7	<b><u>544,985</u></b>	<b><u>63,123</u></b>
應佔：			
本公司擁有人		<b>546,271</b>	62,373
非控股權益		<b>(1,286)</b>	750
		<b><u>544,985</u></b>	<b><u>63,123</u></b>
<b>每股盈利 (港仙)</b>			
基本	10	<b><u>7.32</u></b>	<b><u>1.00</u></b>
攤薄	10	<b><u>5.36</u></b>	<b><u>0.98</u></b>

## 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>年內溢利</b>	<b>544,985</b>	63,123
<b>其他全面收益(開支)</b>		
因換算而產生之匯兌差異	(372)	6,464
出售附屬公司時一間共同控制實體撥回 換算差額之重列調整	—	(35,750)
分佔聯營公司之匯兌差異	(2,586)	(331)
	<b>(2,958)</b>	(29,617)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>542,027</b>	<b>33,506</b>
<b>應佔全面收益(開支)總額：</b>		
本公司擁有人	543,313	30,203
非控股權益	(1,286)	3,303
	<b>542,027</b>	<b>33,506</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		33,502	11,039
預付租賃付款		99,603	102,370
可供出售之投資		29,142	24,669
可換股票據附帶之換股權		3,750	3,041
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益		5,508	31,204
於聯營公司之權益		8,151	7,937
應收一間共同控制實體款項		5,818	12,222
應收聯營公司款項		99,873	63,738
收購物業、廠房及設備已付按金		—	5,742
遞延稅項資產		—	2,698
		<u>292,207</u>	<u>271,520</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	20,511	13,967
收購持作出售物業已付按金		48,000	—
其他按金		1,820,495	—
預付租賃付款		2,767	2,767
持作買賣之投資		258,102	212,441
持作出售物業		4,724,281	4,329,832
可退回稅項		6,542	4,750
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		25	3,440
應收共同控制實體款項		—	14,489
已抵押銀行存款		35,183	8,375
銀行結餘及現金		581,745	1,197,978
		<u>7,497,651</u>	<u>5,788,039</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	12	107,025	122,456
應付稅項		25,050	24,903
應付附屬公司非控股股東款項		299,128	9,641
應收共同控制實體款項		5,078	4,759
應付一間聯營公司款項		2,000	2,000
可換股票據 — 一年內到期		1,975	3,293
銀行及其他借貸 — 一年內到期		896,689	890,973
		<u>1,336,945</u>	<u>1,058,025</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,160,706</u>	<u>4,730,014</u>
		<u>6,452,913</u>	<u>5,001,534</u>

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資本及儲備</b>		
股本	65,311	39,525
儲備	<u>3,348,124</u>	<u>2,430,246</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>3,413,435</b>	2,469,771
非控股權益	<u>174</u>	<u>38,763</u>
權益總額	<u><b>3,413,609</b></u>	<u>2,508,534</u>
<b>非流動負債</b>		
可換股票據 — 一年後到期	166,964	502,258
銀行及其他借貸 — 一年後到期	2,842,439	1,973,122
衍生金融工具	9,194	6,657
遞延稅項負債	<u>20,707</u>	<u>10,963</u>
	<u><b>3,039,304</b></u>	<u>2,493,000</u>
	<u><b>6,452,913</b></u>	<u><b>5,001,534</b></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」）頒佈之有效或已生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可贖回金融工具及清盤引起之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	關於金融工具之披露資料之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	附帶衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第16號	境外業務淨投資額之對沖
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第18號	自客戶轉移資產
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關香港會計準則第39號第80段之修訂

除下列所述者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入詞彙變動（包括經修訂財務報表之標題）及財務報表之形式及內容上的變更。

香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，要求確定經營分類之基準乃根據資源分配及評估其表現而定期審閱之各部門內部報告作為數據。先前準則（香港會計準則第14號「分類報告」）要求用風險及回報測試來確認兩類分類（業務分類和地區分類）。過往，本集團之主要報告形式為業務分類。採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分類對照香港會計準則第14號之主要報告分類作出重新修訂（見附註2），採納香港財務報告準則第8號亦無更改計量分類收益、溢利或虧損、資產負債之基準。

香港財務報告準則第7號的修訂擴大關於以公平值計量之金融工具所要求的公平值計量披露。該修訂亦擴大及修訂了有關流動資金風險之披露規定。根據修訂本的過渡性條文，本集團並無就有關公平值計量之擴大披露提供比較資料。

作為香港財務報告準則之改進(二零零八年)之一部份，香港會計準則第1號「財務報表之呈報」已經修訂，以釐清根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」列為持作買賣之衍生工具，應呈列為流動或非流動。有關修訂規定，持有衍生金融工具主要乃作買賣用途者，應呈列為流動，而不論其到期日。此外，該修訂規定持有衍生工具並非作買賣用途者，則應根據其結算日分類為流動或非流動。在有關修訂之前，本集團根據香港會計準則第39號將所有衍生金融工具，均呈列作流動。該修訂對本集團於報告期間之業績並無構成影響。但該修訂導致於二零零九年三月三十一日賬面總值6,657,000港元之衍生金融工具需由流動負債重新分類為非流動負債。此外，於二零一零年三月三十一日，賬面總值9,194,000港元之衍生金融工具，均按其到期日呈列為非流動負債。

並無呈列於二零零八年四月一日之綜合財務狀況表，乃因為上述重列對綜合財務狀況表所呈列上一財政年度完結時本集團之財務狀況並無影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂，作為香港財務報告準則之改進(二零零八年) <sup>1</sup> 之一部分
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(二零零九年) <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(二零一零年) <sup>3</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 <sup>7</sup>
香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格被對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露比較信息之有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份付款交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>8</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	界定金融負債與權益工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效之修訂

<sup>3</sup> 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 由二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 由二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>8</sup> 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對本集團業務合併(收購日期為二零一零年四月一日或之後)的會計方法造成影響。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之所有權權益變動的本集團會計處理方法。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融工具分類和計量之新要求，將於二零一三年四月一日起生效，並可提早應用。該準則規定，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均須按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及(ii)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按經攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號影響到本集團金融工具的分類和計量。

此外，作為香港財務報告準則之改進(二零零九年)的一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃之分類要求作出了修訂。該修訂於二零一零年四月一日生效，並可提前應用。香港會計準則第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為預付租賃款。修訂已經刪除有關要求。修訂後，土地之租賃將按照香港會計準則第17號之一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關之風險及報酬歸於出租人或承租人之程度釐定。應用對香港會計準則第17號的修訂或會影響到本集團土地租賃之分類和計量。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修改準則、修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表有重大影響。

## 2. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求以主要營運決策者(即本集團董事會)在分配資源予分類及評估其表現上而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別經營分類之基準。反觀過往準則(香港會計準則第14號「分類報告」)則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分類(業務及地區)，僅採用實體「向主要管理人員呈報內部財務報告之制度」作為識別該等分類之起點。過往，本集團之主要報告形式為經營分類。與根據香港會計準則第14號確定之主要報告分類相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致須重新指定本集團之報告分類，採納香港財務報告準則第8號亦無更改計量分類收益、溢利或虧損、資產負債之基準。

本集團在香港財務報告準則第8號下之經營及可供申報分類與在香港會計準則第14號下之業務分類相若，即：

- (a) 物業買賣分類，從事物業買賣；
- (b) 策略投資分類，透過與共同控制實體與聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業投資；及
- (c) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

## 分類收益及業績

下列為於以經營業務分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度 所得款項毛額	<u>1,447,907</u>	<u>—</u>	<u>355,107</u>	<u>1,803,014</u>
<b>對外收益</b>				
租金收入	189,602	—	—	189,602
銷售物業所得收入	<u>1,258,305</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,258,305</u>
	1,447,907	—	—	1,447,907
利息收入及股息收入	—	—	10,219	10,219
應佔共同控制實體業績	—	(6,531)	—	(6,531)
應佔聯營公司業績	<u>—</u>	<u>(4,199)</u>	<u>—</u>	<u>(4,199)</u>
分類收益	<u>1,447,907</u>	<u>(10,730)</u>	<u>10,219</u>	<u>1,447,396</u>
<b>業績</b>				
分類溢利(虧損)	<u>279,811</u>	<u>(10,309)</u>	<u>62,396</u>	331,898
未分配之其他收入				2,344
其他收益				331,396
中央行政費用				(43,959)
融資成本				(54,951)
應佔一間共同控制實體業績				<u>22</u>
<b>除稅前溢利</b>				<u>566,750</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。

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零九年三月三十一日止年度 所得款項毛額	<u>669,426</u>	<u>—</u>	<u>104,103</u>	<u>773,529</u>
<b>對外收益</b>				
租金收入	143,249	—	—	143,249
銷售物業所得收入	<u>526,177</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>526,177</u>
	669,426	—	—	669,426
利息收入及股息收入	—	—	10,690	10,690
應佔共同控制實體業績	—	136,436	—	136,436
應佔聯營公司業績	—	(47,273)	—	(47,273)
分類收益	<u>669,426</u>	<u>89,163</u>	<u>10,690</u>	<u>769,279</u>
<b>業績</b>				
分類溢利(虧損)	<u>132,721</u>	<u>91,842</u>	<u>(32,921)</u>	191,642
未分配之其他收入				23,200
其他虧損				(468)
中央行政費用				(20,156)
融資成本				(113,321)
應佔一間聯營公司業績				<u>87</u>
<b>除稅前溢利</b>				<u>80,984</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。

分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取／產生之溢利(虧損)、利息收入、股息收入、持作買賣投資之公平值變動、可供銷售投資及應佔若干共同控制實體及聯營公司業績，並未分配至其他收入(主要為銀行利息收入)、其他收益(主要為匯兌收益)、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計量，以供分配資源及評估表現之用。

### 3. 投資所得收入及收益(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以下項目之利息：		
— 持作買賣投資	8,268	8,046
— 可供出售之投資	395	74
股息收入來自：		
— 持作買賣投資	727	915
— 可供出售之投資	829	1,655
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	62,151	(42,009)
— 可供出售之投資	182	169
— 衍生金融工具	(7,824)	4,049
	<u>64,728</u>	<u>(27,101)</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
— 持作買賣投資	71,146	(33,048)
— 可供出售之投資	1,406	1,898
— 衍生金融工具	(7,824)	4,049
	<u>64,728</u>	<u>(27,101)</u>

#### 4. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
撥回持作銷售物業之減值虧損	45,678	—
銀行利息收入	2,250	21,487
從一間共同控制實體所得收入(附註)	—	1,500
攤銷財務擔保合約	421	1,179
其他	94	1,713
	<u>48,443</u>	<u>25,879</u>

附註：該款項指向一間共同控制實體收取之安排費用。

#### 5. 其他收益及虧損

其他收益(虧損)包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
購回部份可換股票據之收益(附註i)	124,192	—
贖回其他借貸之收益(附註ii)	197,182	—
出售物業、廠房及設備之收益	7,628	—
匯兌收益(虧損)	2,394	(468)
收購持作出售物業已付按金之減值虧損/沒收 收購持作出售物業已付按金(附註iii)	—	(52,948)
	<u>331,396</u>	<u>(53,416)</u>

附註：

- (i) 年內，本公司與若干票據持有人(屬獨立第三方)訂立協議，據此，本公司買回若干可換股票據，其負責部分之本金總額為428,900,000港元，其賬面總值則為418,578,000港元，總代價為294,386,000港元，產生收益124,192,000港元。
- (ii) 根據日期為二零零九年五月二十二日之貸款購買協議，本集團向Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(清盤中)〔Lehman Brothers〕購回貸款，其尚未購回總本金額加應計利息為433,682,000港元，總代價為236,500,000港元，產生收益為197,182,000港元。
- (iii) 截至二零零九年三月三十一日止年度，已就收購持作轉售物業已付按金作出減值虧損約5,148,000港元。於二零零九年三月三十一日，本公司董事認為將持作轉售之相關物業之估計公平值大於已付按金，故已作出全數撥備。

另外，本集團就收購位於香港之若干物業訂立買賣協議。為數47,800,000港元之款項已支付予賣方(獨立第三方)，作為收購事項之按金。鑑於物業市場波動，管理層決定不完成交易。本公司其後與賣方訂立取消協議，據此，上述按金已被全數沒收。相關買賣協議所載之全部義務、契諾及承諾已獲解除，而賣方不會就建議收購向本集團作出申索。

## 6. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行及其他借貸	14,930	28,187
毋須於五年內清還之銀行及其他借貸	23,443	45,323
須於五年內清還之可換股票據	16,578	39,811
	<u>54,951</u>	<u>113,321</u>

## 7. 期內溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	300	300
薪酬及其他福利	10,316	7,897
花紅	9,657	1,329
退休福利計劃供款	371	367
以股份支付之款項	573	1,086
	<u>21,217</u>	<u>10,979</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	11,298	11,608
花紅	2,879	1,575
退休福利計劃供款	633	801
以股份支付之款項	654	1,241
	<u>15,464</u>	<u>15,225</u>
員工成本總額	<u>36,681</u>	<u>26,204</u>
核數師酬金	870	800
物業、廠房及設備之折舊	7,203	4,544
轉出預付租賃款項	2,767	2,767
確認為開支之持作出售物業成本	1,136,400	382,772
持作出售物業之減值虧損 (計入銷售成本)	—	48,503
並經計入：		
來自投資物業之租金收入淨額(扣除開銷後) 零港元(二零零九年：13,000港元)	<u>—</u>	<u>535</u>

## 8. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	8,127	19,198
— 以往年度撥備不足	2,956	782
	<u>11,083</u>	<u>19,980</u>
遞延稅項	10,682	(2,119)
	<u>21,765</u>	<u>17,861</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，據此，由二零零八／二零零九年評稅年度起，企業利得稅率由17.5%調低至16.5%。故此，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兩個年度內並無產生應課稅溢利，故並未於綜合財務報表作出任何中國企業所得稅撥備。

## 9. 股息

年內已向股東派付二零零九年度每股0.22港仙之末期股息15,760,000港元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，已向股東派付二零零八年度每股0.8港仙之末期股息39,525,000港元。

董事已建議每股0.5港仙之末期股息40,819,000港元，惟須於下屆股東週年大會上獲得股東批准。

## 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利： (年內本公司擁有人應佔溢利)	546,271	62,373
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	15,900	—
購回部份可換股票據之收益(扣除稅項)	(123,947)	—
	<u>438,224</u>	<u>62,373</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>438,224</u>	<u>62,373</u>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目 (以千股計)	7,463,869	6,256,460
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	139,162	83,787
可換股票據	571,398	—
	<u>710,560</u>	<u>83,787</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>8,174,429</u>	<u>6,340,247</u>

於截至二零零九年三月三十一日止年度，由於行使時會導致該年度每股盈利上升，故於計算每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之尚未行使可換股票據。

該兩年用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均普通股數目已調整，以反映截至二零一零年三月三十一日止年度之供股之影響。

## 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。按發票日期計算，於報告期末之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項		
0至30天	1,583	1,270
31至90天	1,258	209
	<u>2,841</u>	<u>1,479</u>
其他應收款項	7,534	4,569
預付款項及按金	10,136	7,919
	<u>20,511</u>	<u>13,967</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及界定信貸限額。每名客戶之信貸限額會定期進行檢討。

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，交易對手並無拖欠款項記錄。

## 12. 其他應付款項及應計費用

於報告期間完結時之其他應付款項明細如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已收租金及相關按金	62,298	34,767
就銷售持作銷售物業而預收之款項	22,000	—
應計費用	20,566	87,180
其他應付款項	2,161	509
	<u>107,025</u>	<u>122,456</u>

## 業績回顧

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得總收益合共約1,447,900,000港元，主要來自銷售物業及租金收入及購回可換股票據及其他借貸，較上一年錄得之約669,400,000港元上升116.3%。

於截至二零一零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546,300,000港元，較二零零九年錄得之62,400,000港元上升775.5%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻增加，購回可股票據及其他借貸產生溢利所致。

## 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616,900,000港元之銀行結餘及現金，以及約258,100,000港元之持作買賣之高流通性投資。本集團一般以內部資源及主要往來銀行所提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零零九年三月三十一日約891,000,000港元增至二零一零年三月三十一日約896,700,000港元，而長期銀行借款則由二零零九年三月三十一日約1,973,100,000港元增至二零一零年三月三十一日約2,842,400,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之投資物業，以不斷產生租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零零九年三月三十一日約2,864,100,000港元增至二零一零年三月三十一日約3,739,100,000港元，而本集團之總負債(銀行及其他借款)與總資產比率為48.0%(二零零九年三月三十一日：47.3%)。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。借貸還款期最長達10年，約896,700,000港元須於一年內償還、1,915,800,000港元須於一至五年內償還，以及926,600,000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問題。

## 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

本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保一間：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
— 共同控制實體	—	105,000
— 聯營公司	<u>84,800</u>	<u>84,800</u>
	<u><b>84,800</b></u>	<u><b>189,800</b></u>

由下列人士動用：

— 共同控股實體	—	68,100
— 聯營公司	<u>59,050</u>	<u>50,650</u>
	<u><b>59,050</b></u>	<u><b>118,750</b></u>

董事於各申報期間結束時評估共同控制實體及聯營公司之違約風險，並認為風險並不重大，且對方有可能會申索任何保證金額。

應計費用及其他應付款項內包括與給予下列人士之財務擔保合約有關之遞延收入一間：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
— 共同控股實體	—	5
— 聯營公司	<u>43</u>	<u>465</u>
	<u><b>43</b></u>	<u><b>470</b></u>

## 資產抵押

於報告日期結束時，下列資產已予抵押，作為銀行批予本集團信貸額之擔保：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備	1,951	2,039
預付租賃款項	88,275	90,661
持作出售物業	4,622,741	4,264,816
銀行存款	35,183	8,375
	<u>4,748,150</u>	<u>4,365,891</u>

## 資本承擔

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關收購物業、廠房及設備已訂約 而未於綜合財務報表撥備資本開支	—	22,970

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年八月二日(星期一)至二零一零年八月五日(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，最遲須於二零一零年七月三十日(星期五)下午四時正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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其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。本集團於回顧年度內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則，惟(i)本公司並無設立行政總裁職位，及(ii)非執行董事並非按指定任期委任，惟僅須接受重選除外。

## 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、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和慣例，並討論有關核數、內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表。

## 股東週年大會

本公司之二零一零年股東週年大會將於二零一零年八月五日舉行。

## 刊登業績公佈及年報

本公司將於適當時候在聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk))網站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，二零一零年六月十八日

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