

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

截至二零一一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」)截至二零一一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

截至二零一一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857,700,000港元，而二零一零年則為546,300,000港元。

本集團總收益為2,745,300,000港元，而截至二零一零年三月三十一日止年度則為1,447,900,000港元。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻及租金收入增加所致。

概覽

本集團於本年度表現卓越。本集團不僅自二零零八／零九年全球爆發金融危機以來連續兩年取得破紀錄業績，最近更成為摩根士丹利資本國際香港小型企業指數成份股，自二零一一年五月三十一日起生效，標誌著全球機構投資者對本集團之認知度不斷提升。另一方面，本集團之優質住宅發展品牌「Couture Homes」之成立亦標誌著本集團進一步拓展其於香港及中國物業市場之地位。

* 僅供識別

為應付熾熱之物業市場，香港特區政府及中央政府均已推出多項監管措施遏止投機活動及確保房地產市場健康發展，導致香港土地供應增加及物業成交量減少。儘管面對該等措施，本集團年內仍把握物業市場之強勢動力及趁機出售部份資產。此外，我們亦出售部份已經完成重新配置並錄得升值之其他物業，藉以從其增值中鎖定收益及來年度之部份溢利。

香港

年內完成之出售包括出售位於上環德輔道中288號之易通商業大廈，代價為217,000,000港元。於二零一零年十一月，鑑於優質寫字樓需求相當渴市，我們訂立了獨立協議以出售告士打道151號國衛中心其中九層寫字樓樓層及零售平台一樓全層，總代價約為15億港元，高於我們的賬面成本。市場對該等優質寫字樓之反應相當踴躍，所有該等樓層旋即獲得承價。年內，零售平台一樓全層及其中兩層寫字樓樓層已完成成交，而其餘七層寫字樓樓層之成交將於二零一一年第二至第四季完成。本集團仍然持有國衛中心超過八層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地庫、地下全部商舖及超過80個泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之策略。

收購方面，本集團已完成收購中環些利街2-4號蘇豪區一幢住宅樓宇，於年結日後，本集團亦已完成收購銅鑼灣伊榮街1號一間精品酒店The Jia。管理層現正研究該等項目之重建潛力及轉型策略。

本集團往後之重點項目將會是跑馬地藍塘道45號The Hampton，屬本集團新成立物業發展品牌「Couture Homes」旗下之項目。該等十一個豪宅單位由國際著名建築師梁志天先生所率領之設計團隊設計，並附有各自之主題及特色，將會成為城中精心傑作。「Ready to Live」概念帶來新穎之家居體驗，買家可選擇適合他們之生活方式及需要之佈局及設計。我們有信心單位之精心設計及獨特性將受到市場歡迎。

位於尖沙咀厚福街8號之商業項目「H8」及銅鑼灣開平道1號之商業項目「Cubus」(本集團擁有25%權益)之建設工程已於年內完成。Cubus為結合餐廳及休閒之高尚綜合大樓，而H8則為以中至高級餐飲中心為特色之銀座式大樓。招租反應理想，大部份單位已出租予大型國際品牌和食肆營運商。

中國

近期出售上海虹口區盛邦國際大廈再次印證本集團在中國將物業轉型的策略奏效。最近翻新之盛邦國際大廈已按人民幣11.6億元(相當於約13.5億港元)出售，高於我們的賬面成本。自本集團於二零零六年踏足中國市場以來，我們位於上海之物業組合及專業人材逐漸壯大。此後，我們的目標是於短期內平均分配本集團於香港和上海兩地之全部投資。

年內，我們完成收購位於上海盧灣區太倉路233號新茂大廈(一幢甲級優質商用物業)之50%權益。此幢壯麗的樓宇乃位於新天地這個上海最大型之商業區內，出租率接近100%，而且大部份租戶均是優質跨國機構。本集團對中國之增長潛力抱持樂觀態度，深信該項物業將為本集團帶來重大資本增值。

年結日後，本集團已完成收購上海青浦區一幅土地之50%權益，該土地可發展為豪宅別墅。該項目乃本集團在中國第一個優質住宅發展項目，標誌著我們進一步拓展位於上海之業務。

企業活動

於本年度，本集團順利贖回若干可換股票據，進一步加強其財務狀況表。

年結日後，本公司以96,800,000港元向鄧普頓新興市場基金悉數贖回78,000,000港元之尚未行使4厘二零一二年可換股票據。

自二零一一年五月三十一日起，本公司成為摩根士丹利資本國際香港小型企業指數成份股。此舉體現業界對本集團成功之經營模式之認同，並提升本集團在全球金融投資者中之形象。

前景

當前一年無疑充滿機會及挑戰。一方面，我們預期中國日趨繁榮及國內生產總值持續上升以及低利率環境以致本地及海外買家對豪宅之需求殷切。另一方面，香港特區政府及中央政府近期包括額外印花稅及收緊香港豪宅之房貸要求以及中國緊縮貨幣政策之措施導致物業成交量減少。於作出投資決策時，本集團將繼續保持進取而謹慎之態度，並在物業轉型方面努力，從而為股東締造價值。

末期股息

董事會建議向於二零一一年八月十八日名列本公司股東名冊之股東派發二零一一年末期股息每股1港仙(二零一零年：0.5港仙)，或總金額約為82,300,000港元(二零一零年：40,800,000港元)，待本公司股東於二零一一年股東週年大會上批准後，股息將於二零一一年八月二十四日或前後支付。

綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益		2,745,292	1,447,907
銷售成本		(1,773,100)	(1,178,959)
毛利		972,192	268,948
投資收入及收益／虧損	4	17,311	64,728
其他收入	5	5,609	48,443
其他收益及虧損	6	41,691	331,396
行政開支		(98,625)	(81,106)
融資成本	7	(79,953)	(54,951)
應佔共同控制實體業績		55,766	(6,509)
應佔聯營公司業績		26,426	(4,199)
除稅前溢利		940,417	566,750
稅項	9	(84,106)	(21,765)
年內溢利	8	856,311	544,985
應佔：			
本公司擁有人		857,732	546,271
非控股權益		(1,421)	(1,286)
		856,311	544,985
每股盈利(港仙)			
基本	11	10.51	7.32
攤薄	11	9.85	5.36

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	<u>856,311</u>	<u>544,985</u>
其他全面收益(開支)		
因換算而產生之匯兌差額	44,788	(372)
出售附屬公司後匯兌儲備之重新分類	(39,156)	—
應佔聯營公司之匯兌差額	(1,704)	(2,586)
可供出售投資之公平值變動	3,170	—
	<u>7,098</u>	<u>(2,958)</u>
年內全面收益總額	<u>863,409</u>	<u>542,027</u>
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	864,304	543,313
非控股權益	(895)	(1,286)
	<u>863,409</u>	<u>542,027</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		126,522	135,872	116,176
收購物業、廠房及設備之已付按金		—	—	5,742
可供出售投資		5,005	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	6,860
於共同控制實體之權益		182,671	5,508	31,204
應收共同控制實體款項		401,396	5,818	12,222
於聯營公司之權益		11,294	8,151	7,937
應收聯營公司款項		89,360	99,873	63,738
遞延稅項資產		—	—	2,698
		823,108	294,974	274,287
流動資產				
貿易及其他應收款項	12	164,511	20,511	13,967
收購持作出售物業之已付按金		245,430	48,000	—
其他按金		—	1,820,495	—
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		412,748	258,102	212,441
持作出售物業		4,150,512	4,724,281	4,329,832
可退回稅項		7,093	6,542	4,750
應收共同控制實體款項		—	—	14,489
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		25	25	3,440
證券經紀所持現金		137,568	35,183	8,375
銀行結餘及現金		1,721,786	581,745	1,197,978
		6,861,197	7,494,884	5,785,272
流動負債				
其他應付款項及應計費用	13	511,394	107,025	122,456
應付稅項		104,696	25,050	24,903
應付共同控制實體款項		439	5,078	4,759
應付聯營公司款項		12,201	2,000	2,000
應付附屬公司非控股股東款項		11,203	299,128	9,641
可換股票據 — 一年內到期		78,709	1,975	3,293
銀行及其他借款 — 一年內到期		1,007,958	1,056,582	1,318,995
		1,726,600	1,496,838	1,486,047
流動資產淨值		5,134,597	5,998,046	4,299,225
		5,957,705	6,293,020	4,573,512

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
資本及儲備			
股本	65,311	65,311	39,525
儲備	<u>4,172,224</u>	<u>3,348,124</u>	<u>2,430,246</u>
本公司擁有人應佔權益	4,237,535	3,413,435	2,469,771
非控股權益	<u>(721)</u>	<u>174</u>	<u>38,763</u>
權益總額	<u>4,236,814</u>	<u>3,413,609</u>	<u>2,508,534</u>
非流動負債			
可換股票據 — 一年後到期	87,136	166,964	502,258
銀行及其他借款 — 一年後到期	1,614,007	2,682,546	1,545,100
衍生金融工具	10,415	9,194	6,657
遞延稅項負債	9,333	20,707	10,963
	<u>1,720,891</u>	<u>2,879,411</u>	<u>2,064,978</u>
	<u>5,957,705</u>	<u>6,293,020</u>	<u>4,573,512</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、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

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
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格被對沖項目
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本，作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免
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
香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有着分派非現金資產
香港 — 詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對載有需按要求償還條款之定期貸款之分類

除下列所述者外，於本年度應用新訂及經修訂準則及詮釋對該等綜合財務報表所呈報之數額及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號對租賃土地分類之相關內容作出修訂。在香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃並在綜合財務狀況表中將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂本刪去了該項規定。有關修訂本要求租賃土地之分類應基於香港會計準則第17號中載列之通用原則，即不論附屬於租賃資產擁有權之全部風險及回報實質上是否已轉讓予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡條文，本集團根據租賃開始時即存在之資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地之分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由預付租賃款項獲追溯性地重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日賬面值分別為105,137,000港元及102,370,000港元之預付租賃款項獲重新分類為物業、廠房及設備，並按成本模型計量。因此，物業、廠房及設備之賬面值分別由二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之11,039,000港元及33,502,000港元增加至116,176,000港元及135,872,000港元。

於二零一一年三月三十一日，賬面值為99,603,000港元符合融資租賃分類之租賃土地已被納入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂本並無對本年度及過往年度所呈報之溢利或虧損構成影響。

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」及香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

本集團於二零一零年四月一日或以後按未來適用之基準應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)中關於因獲得附屬公司控制權後在附屬公司之擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理的規定。

年內，本集團出售得智有限公司（「得智」）之20%權益，得智於緊接交易前為本集團擁有70%權益之附屬公司。得智於出售後成為共同控制實體。按照香港會計準則第27號（二零零八年經修訂），當由於交易、事件或其他情況導致失去一間附屬公司之控制權時，經修訂準則要求本集團按賬面值終止確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司所保留之任何權益於失去控制權之日按其公平值確認，所引致之差額於損益內確認為收益或虧損。保留於得智之投資之公平值（接近得智資產及負債過往賬面值50%）241,000港元成為初步確認於一間共同控制實體之投資時之成本。本集團於本年度之財務狀況及所呈報之業績並無受到重大影響。

此外，採納香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）之影響乃允許附屬公司之全面收益及開支總額獲分配至非控股權益內，儘管此舉導致非控股權益產生負數結餘。是項會計政策之變動已導致本公司擁有人應佔溢利增加754,000港元及非控股權益應佔年內虧損增加相同金額。

本集團亦已按未來適用之基準對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併，應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」。由於年內並無適用於香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）之交易，故應用香港財務報告準則第3號（經修訂）及其他香港財務報告準則之後續修訂本並未對本集團於當前或過往會計期間之綜合財務報表產生任何影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對載有需按要求償還條款之定期貸款之分類」（「香港詮釋第5號」）

香港詮釋第5號澄清借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求償還條款（「需按要求償還條款」）之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更具有需按要求償還條款之定期貸款之分類之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有需按要求償還條款之定期貸款乃分類為流動負債。

因此，載有需按要求償還條款、賬面總值於二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日分別為159,893,000港元及428,022,000港元之銀行貸款已由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一一年三月三十一日，賬面總值為321,846,000港元之銀行貸款（須於報告期末後一年後償還，但載有需按要求償還條款）已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對本年度及過往年度所呈報之溢利或虧損構成影響。

上述會計政策變動對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之財務狀況之影響總結如下：

	於二零零九年 四月一日 (原本呈列) 千港元	調整 千港元	於二零零九年 四月一日 (重列) 千港元	於二零一零年 三月三十一日 (原本呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一零年 三月三十一日 (重列) 千港元
物業、廠房及設備	11,039	105,137	116,176	33,502	102,370	135,872
預付租賃款項	105,137	(105,137)	—	102,370	(102,370)	—
借款 — 流動	(890,973)	(428,022)	(1,318,995)	(896,689)	(159,893)	(1,056,582)
借款 — 非流動	(1,973,122)	428,022	(1,545,100)	(2,842,439)	159,893	(2,682,546)
其他資產及負債	5,256,453	—	5,256,453	7,016,865	—	7,016,865
資產淨值	2,508,534	—	2,508,534	3,413,609	—	3,413,609
權益總額	2,508,534	—	2,508,534	3,413,609	—	3,413,609

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

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準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ¹
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關聯人士披露 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本除外 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產之轉讓 ⁶
香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)	金融工具 ⁶
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 ²
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 ⁴

¹ 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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

⁴ 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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」引進有關金融資產分類和計量之新要求。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)加入對金融負債及終止確認之要求。

根據香港財務報告準則第9號，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會計期末按公平值計量。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期將於二零一三年四月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，而應用香港財務報告準則第9號可能影響就本集團之金融資產呈報之數額。然而，直至完成詳細審閱之前，提供該影響之合理估計並不可行。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 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及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

下列為以經營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	<u>2,745,292</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,745,292</u>
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	—	26,426	—	26,426
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>	<u>1,082,659</u>
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。

	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
截至二零一零年三月三十一日止年度 所得款項毛額	1,447,907	—	355,107	1,803,014
對外收益				
租金收入	189,602	—	—	189,602
銷售持作出售物業	1,258,305	—	—	1,258,305
本集團收益	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	—	(4,199)	—	(4,199)
分類收益	1,447,907	(10,730)	10,219	1,447,396
業績				
分類溢利(虧損)	279,811	(10,309)	62,396	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				22
除稅前溢利				566,750

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、投資之公平值變動及應佔共同控制實體及聯營公司業績，並未分配其他收入(主要為銀行利息收入)、其他收益及虧損、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表現之用。

4. 投資收入及收益/虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	9,358	8,268
— 可供出售投資	314	395
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	713	727
— 可供出售投資	1,241	829
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	17,108	62,151
— 可換股票據附帶之換股權	(3,730)	—
— 衍生金融工具	(7,890)	(7,824)
— 其他	197	182
	17,311	64,728

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 持作買賣投資	27,179	71,146
— 可供出售投資及其他	1,752	1,406
— 可換股票據附帶之換股權	(3,730)	—
— 衍生金融工具	(7,890)	(7,824)
	<u>17,311</u>	<u>64,728</u>

5. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	3,548	2,250
攤銷財務擔保合約	379	421
撥回持作出售物業之減值虧損	—	45,678
其他	1,682	94
	<u>5,609</u>	<u>48,443</u>

6. 其他收益及虧損

其他收益(虧損)包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
匯兌收益	3,888	2,394
贖回部份可換股票據之(虧損)收益(附註i)	(1,112)	124,192
出售附屬公司之收益淨額	38,915	—
贖回其他借款之收益(附註ii)	—	197,182
出售物業、廠房及設備之收益	—	7,628
	<u>41,691</u>	<u>331,396</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，本公司贖回若干可換股票據，其本金總額為15,600,000港元(二零一零年：428,900,000港元)，其負債部份之賬面總值則為16,860,000港元(二零一零年：418,578,000港元)，總代價為17,972,000港元(二零一零年：294,386,000港元)，產生虧損1,112,000港元(二零一零年：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)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，於截至二零一零年三月三十一日止年度，產生收益197,182,000港元。

7. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	42,210	14,930
毋須於五年內償還惟貸款協議載有需按要求償還 條款之銀行及其他借款	2,965	2,456
毋須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	16,518	20,987
須於五年內悉數償還之可換股票據	18,260	16,578
	<u>79,953</u>	<u>54,951</u>

8. 年內溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	12,332	10,316
花紅	22,403	9,657
退休福利計劃供款	453	371
以股份支付之款項	451	573
	<u>35,939</u>	<u>21,217</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	13,091	11,298
花紅	4,400	2,879
退休福利計劃供款	821	633
以股份支付之款項	164	654
	<u>18,476</u>	<u>15,464</u>
員工成本總額	<u>54,415</u>	<u>36,681</u>
核數師酬金	930	870
物業、廠房及設備之折舊	10,684	9,970
確認為開支之持作出售物業成本	<u>1,697,466</u>	<u>1,136,400</u>

9. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	44,529	8,127
— 以往年度撥備不足	3,540	2,956
	<u>48,069</u>	<u>11,083</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」) — 本年度	47,411	—
	<u>95,480</u>	<u>11,083</u>
遞延稅項	(11,374)	10,682
	<u>84,106</u>	<u>21,765</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二零一零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，包括透過出售一間直系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並已納入本集團收益。

10. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內確認為分派之股息		
— 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 (二零一零年：截至二零零九年三月三十一日止財政年度末期股息 每股0.22港仙)	40,819	15,760

董事已建議末期股息每股1港仙，合共82,331,000港元，惟須於來屆股東週年大會上獲得股東批准。

11. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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)	857,732	546,271
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	17,148	15,900
贖回部份可換股票據之虧損(收益)(扣除稅項)	1,112	(123,947)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>875,992</u>	<u>438,224</u>
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)	8,163,817	7,463,869
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	142,409	139,162
可換股票據	582,986	571,398
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>8,889,212</u>	<u>8,174,429</u>

於截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止兩個年度，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。

12. 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：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
應收貿易賬款：			
0至30天	1,690	1,583	1,270
31至90天	1,734	1,258	209
	<u>3,424</u>	<u>2,841</u>	<u>1,479</u>
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	20,027	10,136	7,919
其他應收款項	17,060	7,534	4,569
	<u>164,511</u>	<u>20,511</u>	<u>13,967</u>

附註：銷售持作出售物業之應收代價款之金額已存入一個託管賬戶，並已於報告期後悉數償還。

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，並無拖欠款項記錄。

13. 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：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	437,936	22,000	—
已收租金及相關按金	50,367	62,298	34,767
其他應付稅項	7,993	2,069	—
其他應付款項	1,762	92	509
應計費用	13,336	20,566	87,180
	<u>511,394</u>	<u>107,025</u>	<u>122,456</u>

業績回顧

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度錄得之總收益約為2,745,300,000港元，主要來自銷售物業及租金收入，較上一年錄得之約1,447,900,000港元上升89.6%。

截至二零一一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857,700,000港元，較二零一零年錄得之546,300,000港元上升57.0%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻及租金收入增加所致。

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1,859,400,000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二零一零年三月三十一日約1,056,600,000港元減至二零一一年三月三十一日約1,008,000,000港元，而長期銀行借款則由二零一零年三月三十一日約2,682,500,000港元減至二零一一年三月三十一日約1,614,000,000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二零一零年三月三十一日約3,739,100,000港元減至二零一一年三月三十一日約2,622,000,000港元，而本集團之總負債(銀行及其他借款)與總資產比率為34.1%(於二零一零年三月三十一日：48%)。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(毋須於一年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之借款納入須於一年內償還之借款項下)最長達10年，約1,008,000,000港元須於一年內償還、720,100,000港元須於一至五年內償還，以及893,900,000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

本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 一間共同控制實體	447,500	—
— 一間聯營公司	84,800	84,800
	<u>532,300</u>	<u>84,800</u>

及由下列各方動用：

— 一間共同控制實體	413,100	—
— 一間聯營公司	84,800	59,050
	<u>497,900</u>	<u>59,050</u>

董事於各報告期末時評估共同控制實體及聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對方應不會申索任何保證金額。

其他應付款項及應計費用內包括與給予下列各方之財務擔保合約有關之遞延收入：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 一間共同控制實體	1,712	—
— 一間聯營公司	—	43
	<u>1,712</u>	<u>43</u>

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備	87,751	90,226
持作出售物業	3,755,566	4,622,741
	<u>3,843,317</u>	<u>4,712,967</u>

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年八月十五日(星期一)至二零一一年八月十八日(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，最遲須於二零一一年八月十二日(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，地址為香港灣仔皇后大道東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買賣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，包括審閱截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司之二零一一年股東週年大會將於二零一一年八月九日舉行。

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，二零一一年六月二十三日

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。