

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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

截至二零二四年三月三十一日止年度

資本策略地產有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損425,600,000港元，而上一年度則錄得本公司擁有人應佔溢利335,700,000港元。每股虧損為4.59港仙，而上一年度則為每股盈利3.58港仙。

年內本集團收益為1,579,100,000港元，較上一年度之804,300,000港元增加774,800,000港元。年內虧損為456,000,000港元，而上一年度則錄得溢利365,100,000港元。本公司擁有人應佔虧損主要由於截至二零二四年三月三十一日止年度確認位於古洞北／粉嶺北新發展區之一個合營項目之應收合營企業款項減值虧損所致，更多詳情已於本公司日期為二零二四年五月三十一日之公告內披露。

年內本集團應佔來自物業銷售(包括合營企業及聯營公司之貢獻)之總收益為3,128,200,000港元(二零二三年：1,996,700,000港元)。

香港房地產行業於本財政年度大部分時間均面臨強勁阻力。

* 僅供識別

當前高利率環境及香港經濟復甦緩慢之經濟狀況均為香港商用物業行業帶來壓力。受到借貸成本增加及持續轉向彈性工作安排的雙重因素影響，辦公室空間需求放緩。鑑於環境充滿挑戰，本集團現著重管理和增強現有的優質商用物業組合。

於住宅物業行業，借貸成本飆升亦讓現正面對更高按揭利率的潛在買家望而卻步。由於買家對其負擔能力越趨憂慮，導致房屋銷售大幅下降。最近，住宅物業的所有需求管理措施已於二零二四年三月廢除，此舉有助重振市場氣氛，且我們留意到各發展商推出的多個一手樓盤均獲得良好市場反應。本集團藉著市場反彈的良好勢頭，於二零二四年五月推出我們位於佐敦合營的住宅／商用重建項目「高臨」的住宅部分預售，並獲得市場穩定支持，目前超過140個單位已以相宜價格簽訂銷售協議。我們將積極借助此良好市場氣氛出售更多住宅單位。

香港商用物業

本集團於發展和提升策略性商用項目組合方面持續取得穩定進展。位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目為與永泰地產有限公司合營的綜合商用發展項目。該項目將提供甲級寫字樓、奢華酒店、餐飲及零售店舖，合併建築面積約為432,000平方呎。該建築工程進展順利，地基工程已完成，而上蓋結構工程已經開始並預計最後工程將於二零二五年底竣工。

於九龍東，本集團一直積極管理和提升位於九龍灣黃金地段的合營優質辦公大樓「啟匯」的租賃情況。本集團最近成功獲得醫院管理局青睞，並成為我們的新晉主要租戶，租賃面積超過100,000平方呎。本集團將致力繼續引進高質素租戶，並實現可觀的租金回報。

位於佐敦彌敦道241及243號的「香港體檢中心」，已引入一間香港著名醫療服務提供者－香港體檢及醫學診斷中心有限公司為主要租戶。該大廈位於彌敦道以及佐敦道交匯處。我們將繼續積極管理和提升租賃情況以實現更佳回報。

「諾富特酒店」重建計劃將會改建成一幢全新的商用和住宅綜合大樓，目前進展順利，目標為二零二五年下半年竣工。住宅部分已於二零二四年五月進行預售，反應熱烈，預售超過140個單位，管理團隊現正不斷地評估商用部分的未來最佳租戶概況。

我們的另一個商用項目位於威靈頓街92-96號，鄰近中環蘇豪區。此項與加拿大退休金計劃投資委員會及一名少數合夥人合作的合營項目已開發為一幢時尚的商用大廈，該工程已於二零二四年三月竣工。個別樓層的分層銷售進展順利，反應良好，並已完成售出7個樓層。隨著中環黃金地段的商用餐飲／零售活動徐徐復甦，我們期望將簽訂更多的銷售。

儘管目前市場較為低迷，本集團仍持續努力推動多項商用資產的發展及重新定位。我們希望憑藉我們的持續努力，在商用房地產市場長期緩慢復甦的情況下，該等增值項目將於日後讓本集團取得成果。

香港住宅物業發展

本集團現時於香港黃金地段持有優質的豪宅及大眾化住宅項目組合，預期出售此等項目可為未來財政期間帶來理想的現金流。

我們的合營豪華住宅項目是位於渣甸山白建時道47號的「皇第」。該項目坐落於一個環境幽靜、毗鄰為超級富豪集中地段，提供精選數量的單位，如極致奢華的全層戶、複式戶、花園別墅及一個頂層公寓。單位的空間佈局及面積選擇多樣化，介乎約2,850平方呎至6,800平方呎以上。迄今為止，本集團已按優越價格售出了總共16個單位中的12個單位。我們將努力以理想價格出售餘下的特色單位，包括完美無瑕的頂層公寓。

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一個合營項目，包括為一系列超高檔住宅單位進行翻新工程。此外，本集團在此優越山頂地段全資擁有一幢位於山頂道10號之新落成獨立洋房。此項目坐享一望無際的180度全維港景觀。我們深信此具特色的項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的盛譽。

我們位於上水粉錦公路333號的住宅項目「華第」包括6幢豪華別墅，每幢別墅的建築面積超過6,000平方呎，並設有獨立泳池及精緻的私人花園，為最享譽盛名的鄉郊別墅樹立標杆。該項目距離粉嶺著名的香港哥爾夫球會僅需三分鐘車程，方便經常往返中國內地的跨境旅客前往內地。

我們與盈科大衍地產發展有限公司合作位於中環己連拿利3-6號的優質住宅項目進展順利，現正進行的地基工程進展良好。

我們與信和置業有限公司合營的港鐵油塘住宅項目如期進行。目前，我們預計住宅單位最早將於二零二五年上半年預售，由於其位於九龍東的便利位置，預期將獲得穩固的市場反應。

我們與新世界發展有限公司及其他公司合營於港鐵黃竹坑站的「THE SOUTHSIDE」的第五期發展項目是位於港鐵黃竹坑站港島南區「THE SOUTHSIDE」購物中心上蓋的優質住宅物業。該計劃是將黃金地段發展為總建築面積約636,000平方呎的優質住宅發展項目。該等優質住宅單位將坐享香港海洋公園及深水灣絕佳景觀，而且地理位置優越，交通便利，從金鐘乘坐港鐵只需要短短五分鐘車程便可到達。該項目的上蓋建築經已動工，目標於二零二五年竣工。住宅單位預期最早將於二零二四年下半年預售。鑑於近期印花稅放寬使住宅市場氣氛轉強，加上該項目位於港島南區極其便利的位置，本集團期望該項目將取得良好的反應和可觀的盈利。

我們位於元朗的合營項目「麗新元朗中心」將會改建成一個大眾化的住宅項目，預期的建築面積約為480,000平方呎。我們正在全力推進該地盤的籌備工作，並與相關部門緊密合作，確保於日後可及時交付該等大眾化住宅單位。

最後，本集團十分遺憾就位於古洞北的合營項目通知股東，由於未能於指定限期內與香港政府地政總署就該地段之補地價達成共識，香港政府地政總署隨後發放特惠土地補償以換取收回該地段，因此導致本集團於該合營項目的投資出現減值虧損。土地收回所造成的非經常性虧損將不會對業務營運構成重大不利影響，且對本集團之現金流量影響極微。

整體而言，本集團對迄今為止取得的住宅項目的表現及發展進度仍然感到滿意。我們擁有可觀的住宅項目銷售展望，將於可見將來實現，特別是於大眾化住宅領域，並將有助本集團住宅物業組合的持續增長。

中國內地市場

位於北京金寶街90及92號的「金興東華」是本集團於北京的第一個豪華住宅合營項目。該項目具有古典歐陸式風格，其外觀設計是當地罕見且具辨識度。已完成的裝修工程包括外觀及公共區域的升級改造，以及兩層示範單位。單位銷售進展順利，超過三分之二的翻新單位仍以高價售出，顯示內地富裕階層對於中國內地高端豪華住宅物業的需求仍然強勁。

我們位於上海的高端購物中心「四季坊」及「華府天地商場」位置優越，經革新後，其出租率獲明顯改善及租戶組合更為理想，有望取得更長遠效益。

展望更長遠的未來，鑑於中國內地經濟隨著政府實行各項扶持措施之下漸趨好轉，本集團對此保持審慎態度，並將以適當的定位及投資策略作出謹慎調整和應對。

證券投資

於二零二四年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約351,800,000港元（二零二三年三月三十一日：487,800,000港元）。該投資組合中27.6%為上市債務證券、2.5%為上市股本證券及69.9%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.5%為美元及2.5%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損為125,800,000港元，包括上市債務證券公平值淨虧損129,900,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損4,700,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨收益8,800,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入減少至約44,500,000港元（二零二三年三月三十一日：65,000,000港元）。

於二零二四年三月三十一日，其中約5,100,000港元（二零二三年三月三十一日：30,300,000港元）的該等上市證券投資已抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸的擔保。

財務政策及市場展望

本集團採取各種措施以提高應變力和抵禦力，並採取審慎的風險管理以應對當前的挑戰。我們亦十分重視保持穩健的財務狀況。此包括嚴格的成本管理實踐、完善我們的資本結構以及確保充足的流動資金，以履行我們的責任並抓緊機遇。值得一提的是，在香港商業銀行合作夥伴的良好支持下，本集團已於二零二四年四月初成功為今年稍後到期的銀團貸款再融資，新的四年期可持續發展相關掛鈎定期貸款金額為1,300,000,000港元。本集團決心維持充足的流動資金、強勁的財務狀況以及妥善管理負債的還款期。

自二零二四年年初以來，隨著中國內地領導層推出多項政府政策以幫助改善充滿挑戰的中國內地經濟，我們看到了一些有望改善的跡象。我們對於中國內地保持謹慎態度，並期待未來中國內地的投資和消費情緒將有更好的反彈。

香港房地產行業前景仍然難測，很大程度上取決於利率走勢和更宏觀的經濟狀況。然而，隨著通脹壓力開始緩解，美國及歐洲央行發出可能降息的信號，可望及早穩定的跡象。我們預期香港的高利率環境在未來將會緩慢消退，從而緩解本地商用和住宅市場的部分壓力。

放寬需求管理措施後，香港住宅市場交易流動性逐漸恢復，且大眾市場價格回復穩定。本集團希望香港房地產行業於中長期可迎來最終曙光。

最後，我們的管理團隊仍然致力於審慎管理我們的資產負債表及流動資金，同時平衡本集團的增長目標，在這個充滿挑戰的時期為我們的股東取得最佳回報。

業績

資本策略地產有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同往年之比較數字。

綜合損益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------------------------|----|------------------|----------------|
| 收益 | 2 | | |
| 銷售持作出售物業 | | 1,343,298 | 545,879 |
| 租金收入 | | 235,834 | 258,391 |
| | | <u>1,579,132</u> | <u>804,270</u> |
| 總收益 | | 1,579,132 | 804,270 |
| 銷售及服務成本 | | (793,039) | (400,343) |
| | | <u>786,093</u> | <u>403,927</u> |
| 毛利 | | 786,093 | 403,927 |
| 投資收入 | 4 | 44,463 | 64,965 |
| 投資(虧損)收益 | 4 | (126,312) | 29,260 |
| 其他收入 | 5 | 400,704 | 301,245 |
| 投資物業之公平值虧損 | | (36,069) | - |
| 應收合營企業款項確認之減值虧損， 根據預期信貸虧損模式 | | (554,926) | (29,913) |
| 其他收益及虧損 | 6 | (114,291) | 200,376 |
| 行政開支 | | (231,469) | (281,079) |
| 融資成本 | 7 | (663,740) | (495,558) |
| 應佔合營企業業績 | | 62,263 | 239,251 |
| 應佔聯營公司業績 | | (64,130) | (49,047) |
| | | <u>(497,414)</u> | <u>383,427</u> |
| 除稅前(虧損)溢利 | | (497,414) | 383,427 |
| 所得稅抵免(開支) | 8 | 41,462 | (18,327) |
| | | <u>(455,952)</u> | <u>365,100</u> |
| 年內(虧損)溢利 | 9 | (455,952) | 365,100 |
| 應佔(虧損)溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (425,605) | 335,654 |
| 永續資本證券持有人 | | - | 34,300 |
| 非控股權益 | | (30,347) | (4,854) |
| | | <u>(455,952)</u> | <u>365,100</u> |
| 每股(虧損)盈利(港仙) | 11 | | |
| 基本 | | (4.59) | 3.58 |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------------|-------------------------|------------------------|
| 年內(虧損)溢利 | <u>(455,952)</u> | <u>365,100</u> |
| 其他全面開支 | | |
| 其後可能會重新分類至損益的項目： | | |
| 因換算海外經營業務而產生的匯兌差額 | (94,234) | (232,217) |
| 應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅 | <u>(53,349)</u> | <u>(183,494)</u> |
| | <u>(147,583)</u> | <u>(415,711)</u> |
| 年內全面開支總額 | <u><u>(603,535)</u></u> | <u><u>(50,611)</u></u> |
| 應佔全面開支總額： | | |
| 本公司擁有人 | (573,188) | (80,057) |
| 永續資本證券持有人 | - | 34,300 |
| 非控股權益 | <u>(30,347)</u> | <u>(4,854)</u> |
| | <u><u>(603,535)</u></u> | <u><u>(50,611)</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

| | 附註 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 165,047 | 197,837 |
| 投資物業 | | 3,204,457 | 3,356,142 |
| 於損益賬按公平值計算（「於損益賬按公平值計算」）的金融資產 | 13 | 283,230 | 350,091 |
| 會所會籍 | | 12,405 | 12,405 |
| 於合營企業的權益 | | 5,645,075 | 5,738,958 |
| 應收合營企業款項 | | 6,813,871 | 6,612,511 |
| 於聯營公司的權益 | | 503,086 | 455,593 |
| 應收聯營公司款項 | | 940,018 | 880,148 |
| 應收貸款 | | 72,792 | 77,553 |
| | | <u>17,639,981</u> | <u>17,681,238</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收貸款 | | 115,399 | 114,028 |
| 貿易及其他應收款項 | 12 | 290,858 | 269,403 |
| 持作出售物業 | | 5,598,042 | 6,386,824 |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | 13 | 68,591 | 150,491 |
| 可退回稅項 | | 1,560 | 2,488 |
| 證券經紀所持現金 | | 3,399 | 15,099 |
| 銀行結餘及現金 | | 2,520,518 | 3,146,934 |
| | | <u>8,598,367</u> | <u>10,085,267</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 14 | 229,605 | 466,180 |
| 合約負債 | | 620 | 114,000 |
| 應付稅項 | | 128,872 | 185,349 |
| 應付合營企業款項 | | 1,699,816 | 1,142,594 |
| 應付附屬公司非控股股東款項 | | 123,254 | 164,728 |
| 銀行借款－一年內到期 | | 3,876,918 | 2,064,162 |
| | | <u>6,059,085</u> | <u>4,137,013</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,539,282</u> | <u>5,948,254</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>20,179,263</u> | <u>23,629,492</u> |

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------|--------------------------|-------------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 73,678 | 74,952 |
| 儲備 | <u>13,658,907</u> | <u>14,289,340</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 13,732,585 | 14,364,292 |
| 非控股權益 | <u>3,533</u> | <u>35,480</u> |
| 權益總額 | <u>13,736,118</u> | <u>14,399,772</u> |
| 非流動負債 | | |
| 銀行借款－一年後到期 | 4,005,930 | 6,791,830 |
| 有擔保票據－一年後到期 | 2,301,660 | 2,295,909 |
| 遞延稅項負債 | <u>135,555</u> | <u>141,981</u> |
| | <u>6,443,145</u> | <u>9,229,720</u> |
| | <u>20,179,263</u> | <u>23,629,492</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

1. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本

於本年度強制生效之新訂及香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團為編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二三年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的以下新訂及香港財務報告準則修訂本：

| | |
|---|----------------------|
| 香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂本) | 保險合約 |
| 香港會計準則第8號之修訂本 | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第12號之修訂本 | 單一交易中產生之資產及負債相關之遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號之修訂本 | 國際稅務變革—第二支柱模式規則 |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本 | 會計政策之披露 |

除下文所述者外，本年度應用新訂及香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本「會計政策之披露」之影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號修訂本財務報表呈報以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞之所有情況。倘連同實體之財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期將影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號作出重大性判斷(「實務聲明」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已新增指引及實例。

應用該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，惟影響本集團之會計政策之披露。

2. 收益

(i) 分拆收益

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| 銷售持作出售物業—於某時間點 | 1,343,298 | 545,879 |
| 租金收入 | <u>235,834</u> | <u>258,391</u> |
| | <u><u>1,579,132</u></u> | <u><u>804,270</u></u> |
| | 銷售持作出售物業 | |
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 地區市場 | | |
| 香港 | <u><u>1,343,298</u></u> | <u><u>545,879</u></u> |

(ii) 下文載列來自客戶合約的收入與分類資料所披露金額的對賬

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------|-------------------------|-----------------------|
| 銷售持作出售物業 | | |
| 商用物業控股 | 203,298 | 545,879 |
| 住宅物業控股 | <u>1,140,000</u> | <u>—</u> |
| 客戶合約收益 | 1,343,298 | 545,879 |
| 租金收入 | 235,834 | 258,391 |
| 利息收入及股息收入 | <u>44,463</u> | <u>64,965</u> |
| 分類資料披露的收益 | <u><u>1,623,595</u></u> | <u><u>869,235</u></u> |

(iii) 客戶合約的履約義務

銷售持作出售物業所產生的收益乃於客戶取得該等物業的控制權時確認，而該等物業為已交付的買賣協議中所指其業權已交付予客戶的物業。當本集團與客戶簽訂初步買賣協議時，本集團向客戶收取至少5%合約價值作為按金，而購買價餘額應於完成買賣物業時支付。

所有合約之期限均為一年或以下。按香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配予此等未履行合約之交易價格。

(iv) 租賃

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 經營租賃： | | |
| 固定租賃付款 | <u>235,834</u> | <u>258,391</u> |

3. 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績分析，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司執行董事）提供以分配資源予分類及評估表現的資料。其亦為本集團的安排及組織基準。

本年度四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商用物業控股分類，從事商用物業及發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中華人民共和國（「中國」）（不包括澳門）的夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業及發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中國（不包括澳門）的夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業的投資及買賣；及
- (d) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

主要經營決策者亦考慮分佔聯營公司及合營企業之收益以分配資產及評估各分類的表現。

分類收益及業績

下列為本集團以呈報及經營分類劃分的收益及業績的分析：

| | 商用物業 控股 千港元 | 住宅物業 控股 千港元 | 澳門物業 控股 千港元 | 證券投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------|
| 截至二零二四年三月三十一日止年度 | | | | | |
| 對外收益 | | | | | |
| 租金收入 | 232,775 | 990 | 2,069 | - | 235,834 |
| 銷售持作出售物業 | 203,298 | 1,140,000 | - | - | 1,343,298 |
| 本集團收益 | 436,073 | 1,140,990 | 2,069 | - | 1,579,132 |
| 利息收入及股息收入 | - | - | - | 44,463 | 44,463 |
| | 436,073 | 1,140,990 | 2,069 | 44,463 | 1,623,595 |
| 應佔聯營公司及合營企業收益 | | | | | |
| 租金收入 | 91,803 | 2,569 | - | - | 94,372 |
| 銷售持作出售物業 | 32,475 | 1,752,379 | - | - | 1,784,854 |
| | 124,278 | 1,754,948 | - | - | 1,879,226 |
| 分類收益 | 560,351 | 2,895,938 | 2,069 | 44,463 | 3,502,821 |
| 業績 | | | | | |
| 應佔合營企業業績(附註) | (130,946) | 193,209 | - | - | 62,263 |
| 應佔聯營公司業績(附註) | 9 | (64,139) | - | - | (64,130) |
| 分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績) | 151,293 | 76,351 | (67,000) | (103,144) | 57,500 |
| 分類溢利(虧損) | 20,356 | 205,421 | (67,000) | (103,144) | 55,633 |
| 未分配的其他收入 | | | | | 170,018 |
| 未分配的其他收益及虧損 | | | | | (34,337) |
| 中央行政費用 | | | | | (24,988) |
| 融資成本 | | | | | (663,740) |
| 除稅前虧損 | | | | | (497,414) |

| | 商用物業 控股 千港元 | 住宅物業 控股 千港元 | 澳門物業 控股 千港元 | 證券投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|
| 截至二零二三年三月三十一日止年度 | | | | | |
| 對外收益 | | | | | |
| 租金收入 | 254,699 | 1,217 | 2,475 | – | 258,391 |
| 銷售持作出售物業 | 545,879 | – | – | – | 545,879 |
| 本集團收益 | 800,578 | 1,217 | 2,475 | – | 804,270 |
| 利息收入及股息收入 | – | – | – | 64,965 | 64,965 |
| | <u>800,578</u> | <u>1,217</u> | <u>2,475</u> | <u>64,965</u> | <u>869,235</u> |
| 應佔聯營公司及合營企業收益 | | | | | |
| 租金收入 | 96,531 | 4,220 | – | – | 100,751 |
| 銷售持作出售物業 | 10,894 | 1,439,969 | – | – | 1,450,863 |
| | <u>107,425</u> | <u>1,444,189</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>1,551,614</u> |
| 分類收益 | <u>908,003</u> | <u>1,445,406</u> | <u>2,475</u> | <u>64,965</u> | <u>2,420,849</u> |
| 業績 | | | | | |
| 應佔合營企業業績(附註) | (138,122) | 377,373 | – | – | 239,251 |
| 應佔聯營公司業績(附註) | 652 | (49,699) | – | – | (49,047) |
| 分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績) | <u>359,080</u> | <u>2,989</u> | <u>(2,650)</u> | <u>63,110</u> | <u>422,529</u> |
| 分類溢利(虧損) | <u>221,610</u> | <u>330,663</u> | <u>(2,650)</u> | <u>63,110</u> | <u>612,733</u> |
| 未分配的其他收入 | | | | | 113,416 |
| 未分配的其他收益及虧損 | | | | | 170,463 |
| 中央行政費用 | | | | | (17,627) |
| 融資成本 | | | | | (495,558) |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>383,427</u> |

附註：應佔聯營公司及合營企業的業績主要指應佔該等實體物業投資及發展業務的經營溢利或虧損。

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策相同。分類(虧損)溢利乃指各分類所(產生的虧損)賺取的溢利，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入、應收貸款之利息收入及攤銷財務擔保合約)以及其他收益及虧損(主要為財務擔保合約確認之(減值虧損)減值虧損撥回及匯兌收益淨額)、中央行政費用及融資成本等若干項目。此乃向主要經營決策者報告的方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

4. 投資收入及(虧損)收益

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 投資收入包括以下項目： | | |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入 | 23,878 | 44,210 |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入 | <u>20,585</u> | <u>20,755</u> |
| | <u>44,463</u> | <u>64,965</u> |

投資(虧損)收益包括以下項目：

| | | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| 於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額 | (127,890) | (59,890) |
| 衍生金融工具公平值變動淨額 | <u>1,578</u> | <u>89,150</u> |
| | <u>(126,312)</u> | <u>29,260</u> |

以下為各相關金融工具之投資收入及(虧損)收益之分析：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------------|------------------------|----------------------|
| 衍生金融工具 | 1,578 | 89,150 |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | <u>(83,427)</u> | <u>5,075</u> |
| | <u>(81,849)</u> | <u>94,225</u> |

5. 其他收入

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入 | 118,990 | 47,182 |
| 應收貸款之利息收入 | 25,629 | 32,811 |
| 應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入 | 182,606 | 159,890 |
| 攤銷財務擔保合約 | 8,012 | 8,242 |
| 合營企業之資產管理收入 | 35,246 | 27,218 |
| 顧問費收入 | 12,834 | 720 |
| 其他 | 17,387 | 25,182 |
| | <u>400,704</u> | <u>301,245</u> |

截至二零二四年三月三十一日止年度，按攤銷成本計算的金融資產的總利息收入為327,225,000港元（二零二三年：239,883,000港元）。

6. 其他收益及虧損

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 財務擔保合約確認之（減值虧損）減值虧損撥回 | (44,889) | 18,776 |
| 於一間合營企業投資確認之減值虧損 | (79,954) | - |
| 出售一間附屬公司之收益（附註） | - | 163,271 |
| 出售物業、廠房及設備之（虧損）收益 | (16) | 700 |
| 匯兌收益淨額 | 10,568 | 17,629 |
| | <u>114,291</u> | <u>200,376</u> |

附註：截至二零二三年三月三十一日止年度期間，本集團向兩名獨立第三方出售其於Star Trail Limited之49%股權。

7. 融資成本

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 以下項目的利息： | | |
| 銀行借款 | 523,827 | 364,106 |
| 其他借款 | – | 6,473 |
| 來自合營企業的貸款 | 13,678 | 6,108 |
| 有擔保票據 | 126,235 | 126,388 |
| | <u>663,740</u> | <u>503,075</u> |
| 借款成本總額 | 663,740 | 503,075 |
| 減：已於合資格資產成本中資本化的金額 | – | (7,517) |
| | <u>663,740</u> | <u>495,558</u> |

8. 所得稅(抵免)開支

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-------------|-----------------|---------------|
| 有關(抵免)支出包括： | | |
| 香港利得稅 | | |
| – 本年度 | 2,074 | 38,217 |
| – 以往年度超額撥備 | (37,110) | (14,227) |
| | <u>(35,036)</u> | <u>23,990</u> |
| 遞延稅項 | (6,426) | (5,663) |
| | <u>(41,462)</u> | <u>18,327</u> |

香港利得稅乃就兩個年度的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據澳門所得補充稅法，年內所得補充稅乃根據應課稅溢利中超過600,000澳門幣（「澳門幣」）（二零二三年：600,000澳門幣）的部分按12%稅率計算。

由於本集團於澳門之附屬公司於兩個年度並無產生超過600,000澳門幣之應課稅溢利，因此毋須就澳門所得補充稅撥備。

根據香港利得稅兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率繳納稅項。

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，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

由於本集團於中國之附屬公司於兩個年度已有累計虧損可抵銷未來溢利，因此毋須就中國企業所得稅撥備。

9. 年內(虧損)溢利

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| 年內(虧損)溢利已扣除(計入)以下各項： | | |
| 董事酬金 | <u>37,552</u> | <u>44,752</u> |
| 其他員工成本： | | |
| 薪酬及其他福利 | 58,682 | 66,160 |
| 績效獎金 | 9,607 | 15,422 |
| 退休福利計劃供款 | <u>4,887</u> | <u>5,166</u> |
| | <u>73,176</u> | <u>86,748</u> |
| 員工成本總額 | <u><u>110,728</u></u> | <u><u>131,500</u></u> |
| 核數師酬金 | 3,682 | 3,540 |
| 確認為開支的持作出售物業成本 | 697,009 | 325,492 |
| 物業、廠房及設備的折舊 | 32,778 | 34,657 |
| 持作出售物業撤減撥回淨額(計入銷售成本) | (40,992) | (5,080) |
| 投資物業之租金收入總額 | (124,078) | (125,284) |
| 減：年內產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支 | 40,742 | 35,579 |
| 年內並無產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支 | <u>2,086</u> | <u>5,659</u> |
| | <u><u>(81,250)</u></u> | <u><u>(84,046)</u></u> |

10. 股息

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|---|-------------------|-------------------|
| 年內確認為分派的股息 | | |
| —截至二零二三年三月三十一日止財政年度末期 股息每股0.42港仙 (二零二三年：截至二零二二年三月三十一日 止財政年度末期股息每股0.42港仙) | 39,350 | 39,361 |
| 報告期末後擬派股息 | | |
| —末期股息每股零港仙 (二零二三年：末期股息每股0.42港仙) | — | 39,350 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| (虧損)盈利 | | |
| 用作計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利： | | |
| 本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利 | (425,605) | 335,654 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數目(以千 股計) | 9,276,636 | 9,369,701 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

由於兩個年度均無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

12. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金，該應收款項應於提交付款通知單時收款及租金收入發票將會提前發出。本集團向其租戶提供介乎0至60天(二零二三年：0至60天)的信貸期。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析(按應收租金的繳款通知日期呈列，兩者與收益確認日期相若)如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項： | | |
| 0至30天 | 5,125 | 3,456 |
| 31至90天 | 4,318 | 3,030 |
| | <u>9,443</u> | <u>6,486</u> |
| 預付款項及按金 | 29,400 | 34,119 |
| 其他應收款項(附註) | 252,015 | 228,798 |
| | <u>290,858</u> | <u>269,403</u> |

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶的信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無信貸減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

附註：於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，其他應收款項主要包括合營企業發行之承兌票據152,000,000港元，按香港銀行同業拆息加年利率1.2%計息。

13. 於損益賬按公平值計算的金融資產

於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 上市股本證券 | 8,949 | 13,669 |
| 非上市股本證券／有限合夥 | 175,918 | 171,124 |
| 上市債務證券 | 97,234 | 211,708 |
| 非上市債務證券 | 69,720 | 91,307 |
| 衍生金融資產－利率掉期 | — | 12,774 |
| | <u>351,821</u> | <u>500,582</u> |
| 合計及報告為： | | |
| 已上市 | | |
| 香港 | 63,916 | 110,482 |
| 新加坡 | 2,166 | 16,864 |
| 其他地區 | 40,101 | 110,805 |
| 非上市 | <u>245,638</u> | <u>262,431</u> |
| | <u>351,821</u> | <u>500,582</u> |
| 按呈報目的分析為： | | |
| 非流動資產 | 283,230 | 350,091 |
| 流動資產 | <u>68,591</u> | <u>150,491</u> |
| | <u>351,821</u> | <u>500,582</u> |

14. 其他應付款項及應計費用

於報告期末的其他應付款項及應計費用明細如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 已收租金及相關按金 | 86,949 | 94,425 |
| 其他應付稅項 | 2,488 | 2,436 |
| 財務擔保合約 | 23,003 | 61,569 |
| 應付利息 | 48,372 | 45,439 |
| 應計工程成本 | 38,248 | 221,478 |
| 應計費用及其他應付款項 | <u>30,545</u> | <u>40,833</u> |
| | <u>229,605</u> | <u>466,180</u> |

股息

董事會不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：每股0.42港仙或總額約39,400,000港元)。

僱員

於二零二四年三月三十一日，本集團員工總數為104人(二零二三年：106人)。本集團的僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，而薪酬待遇及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員的表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

財務擔保合約

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------------------|------------------|--------------|
| 本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保： | | |
| 合營企業 | 8,122,698 | 8,706,270 |
| 聯營公司 | 1,220,656 | 1,099,200 |
| | 9,343,354 | 9,805,470 |

及由下列各方動用：

| | | |
|------|------------------|-----------|
| 合營企業 | 6,975,561 | 7,324,305 |
| 聯營公司 | 993,736 | 1,099,200 |
| | 7,969,297 | 8,423,505 |

本公司董事評估與財務擔保合約有關的預期信貸虧損撥備。於二零二四年三月三十一日，其他應付款項及應計費用包括財務擔保合約23,003,000港元(二零二三年：61,569,000港元)。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備 | 161,887 | 177,916 |
| 投資物業 | 3,204,457 | 3,356,142 |
| 持作出售物業 | 5,438,468 | 6,157,606 |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | 5,112 | 30,270 |
| | <u>8,809,924</u> | <u>9,721,934</u> |

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為相關物業出租人的全部權利、業權及利益，以令本集團取得若干銀行融資。

暫停辦理股東登記手續

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二四年八月二十三日(星期五)至二零二四年八月二十八日(星期三)(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。釐定股東出席股東週年大會並於會上表決的權利之記錄日期為二零二四年八月二十八日(星期三)。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年八月二十二日(星期四)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治守則

本公司於年內已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「守則」)之守則條文，惟守則之守則條文第C.2.1條有所偏離除外。

守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司並無設立行政總裁職位。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司的營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規的必要監控及制衡機制。

董事進行證券交易的標準守則

於本年度，本公司已採納上市規則附錄C3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，董事於整個回顧年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司以總代價（扣除開支前）19,003,550港元在聯交所購回合共159,150,000股股份。所有購回之股份隨後均已註銷。購回乃為本公司及其股東整體利益而作出，以提高本公司每股盈利。有關購回之詳情如下：

| 年月 | 購回普通股份 數目 | 購買價格 | | 已付總代價 (扣除開支前) 港元 |
|---------|--------------------|----------|----------|------------------------|
| | | 最高 港元 | 最低 港元 | |
| 二零二三年八月 | 150,000,000 | 0.125 | 0.117 | 18,196,370 |
| 二零二四年一月 | 8,060,000 | 0.090 | 0.087 | 721,250 |
| 二零二四年二月 | 1,090,000 | 0.080 | 0.077 | 85,930 |
| 總計 | <u>159,150,000</u> | | | <u>19,003,550</u> |

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、風險管理及財務報告等事宜，包括審閱截至二零二四年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零二四年八月二十八日舉行二零二四年股東週年大會。

刊登業績公告及年報

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告及年報。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零二四年六月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生、何樂輝先生、梁景賢先生及鍾宛彤女士；而本公司獨立非執行董事為鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)。