

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，概不對因本公佈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 截至二零一九年三月三十一日止年度

#### 財務摘要

(以百萬港元計，另有指明者除外)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
收益	3,439	3,969
本公司擁有人應佔溢利	530	1,010
本公司擁有人應佔權益	12,037	11,743
每股盈利－基本 (港仙)	5.28	10.06
報告年度結束後提呈的每股股息－末期股息 (港仙)	0.72	1.40

#### 合約銷售摘要的補充資料：

	%	截至	直至
		二零一九年 三月三十一日 止年度 已確認的 合約銷售額 千港元	二零一九年 三月三十一日 未確認的 合約銷售額 承諾 千港元
<b>集團層面</b>			
香港住宅物業		2,037,392	885,408
新加坡商用物業		17,969	—
香港商用物業		1,081,600	985,638
小計		3,136,961	1,871,046
<b>合營企業及聯營公司</b>			
中國住宅物業	50%	228,372	—
香港商用物業	30%	—	1,292,310
小計		228,372	1,292,310
<b>總計</b>		<b>3,365,333</b>	<b>3,163,356</b>
減：非控股權益		(178,293)	—
<b>本集團應佔合約銷售金額</b>		<b>3,187,040</b>	<b>3,163,356</b>

\* 僅供識別

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團的收益為3,439,200,000港元，而上一個財政年度為3,969,500,000港元。截至二零一九年三月三十一日止財政年度的綜合溢利為668,200,000港元，較上一個財政年度的1,062,400,000港元減少394,200,000港元。

本公司擁有人應佔綜合溢利為529,900,000港元，較上一個財政年度的1,010,200,000港元減少480,300,000港元。股東應佔每股盈利為5.28港仙，而上一個財政年度則為10.06港仙。

溢利下降主要是由於截至二零一九年三月三十一日止財政年度將合約銷售額入賬為收益及合營企業貢獻較上一個財政年度減少所致。

儘管中美持續貿易戰導致市場動盪，但本集團於本財政年度仍能夠透過平穩出售住宅及商用物業，取得穩健的盈利水平並鞏固其財務狀況。如較後文所詳述，於本財政年度，我們錄得銷售總額約3,400,000,000港元，而額外約3,200,000,000港元的合約銷售額預計於未來期間入賬。如此強勁的現金流入將確保本集團擁有充足財務資源維持穩健營運，並可於未來出現商機時補充優質土地儲備。

### 商用物業

於本財政年度，商用分部錄得盈利。期內重大預售及出售事項包括完成出售位於天后電氣道68及70號的商用地盤及出售位於中環擺花街46號的「中晶商業大廈」的四個餘下樓層。

我們已預售位於中環些利街2-4號的新商廈合共14層辦公樓層，當中大部分已於二零一九年四月及五月交付予最終買家，並將於下個財政年度入賬。此外，我們亦成功預售逾50%與億京發展及信和置地合營開發的位於偉業街38號的九龍灣甲級寫字樓項目，預期將於二零一九年第三季及第四季交付予最終買家。另外，我們最近訂立一項協議，出售位於九龍亞士厘道21-27號的權益，預計將於接近二零一九年第三季尾時完成出售。

鑒於對香港黃金地段優質寫字樓的需求日益增加，我們在中環的傳統核心商業區（「核心商業區」）及九龍東的新興核心商業區均已收購龐大的商用土地儲備，以建立策略性佈局。

對於上一個財政年度投得位於中環結志街／嘉咸街的高檔商業市建局地盤，本集團增持其股權至50%權益。我們與世界知名建築公司Foster + Partners合作，為這300,000平方呎甲級寫字樓及100,000平方呎超豪華酒店的大型綜合用途項目啟動總體規劃流程。建築設計將本土建築與高科技未來主義無縫融合，在這歷史底蘊深厚但正經歷巨大進化的中環／蘇豪地區打造出一個全新的地標性建築。地盤清場及地面調查工作持續進行。預計一經取得批准後，大約將於二零一九年六月底展開清拆工程。我們預計將該項目打造成周邊地區的新中心，建造成商業、零售、教育、地道美食及高端酒店綜合業態，吸引領先的新型及傳統經營公司的租戶及高端商務及休閒旅客進駐。

在九龍東，一直以來市場對甲級寫字樓的需求暢旺，因為我們觀察到香港寫字樓領域具有強勁的分散及整合需求。於二零一八年八月，本集團與三間合營企業夥伴合力收購一座甲級寫字樓，即位於九龍灣臨澤街8號的「傲騰廣場」，建築面積約為680,000平方呎。該物業位於毗鄰MegaBox的知名九龍灣商業中心，並與「海濱匯」（一個領展房地產投資信託基金／南豐集團合營開發的商用寫字樓發展項目，擁有包括摩根大通在內的頂級跨國企業租戶）相鄰。「傲騰廣場」飽覽維多利亞港一望無際的全海景，並擬通過全面翻新工程及租戶升級實現價值提升。國際知名的建築師事務所PDP London為是次設計的總領軍，翻新工程將於短期內展開，包括改造主大堂、玻璃幕牆、外觀及辦公樓層。我們銳意重新定位該優質資產，以打造成為高收入租戶的核心集中地，包括銀行企業、科技、媒體及電信樞紐以及聯合辦公營運中心，以提高租金收益率。

還有，於年內，我們在佐敦心臟地帶購買一座位於彌敦道241號及243號的優質商用樓宇——「金峰大廈」，並將其重新定位及升級。翻新工程包括拓寬走廊入口、全面翻新大堂及升降機。此外，我們已展開外觀改造的升級工程，預計二零一九年底竣工。於升級工程完成後，將其重新定位為醫學美容服務主題的樓宇，我們預計將提高零售租賃率及提升高層租賃，以及高收益租戶的入駐，租金收益率因而提升。翻新後的樓宇將於竣工後創造明顯價值。

位於中環黃金商業／娛樂地段的閣麟街46-48號的新商用樓宇地盤，其建築面積逾30,000平方呎，現已啟動地基工程。新商廈位於中環／蘇豪區核心地帶，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，緊鄰新開業的中區警署活化項目，現稱為「大館」。鑒於位處黃金地段，我們相信這一座全新銀座式的餐飲商廈將激起投資者及用戶的濃厚興趣，預計將於二零二一年完工。

此外，我們在佐敦諾富特酒店亦有強勁的表現，來港遊客反彈帶來高入住率及高客房房價。憑藉九龍黃金地段酒店穩定的年度租金收入，我們將繼續推動提升營運效率，同時不斷檢討我們的決策，包括未來可能的銷售或重建，以達到最佳投資回報。

對於位於上海吳江路169號的「四季坊」商場，我們已開始進行翻新工程，以改造為雙層高端臨街商舖，吸引高級品牌零售租戶於翻新後進駐，藉此提升我們的租賃組合及提升租金收益。預計翻新將於二零一九年底竣工。由於該項目毗鄰由太古地產及香港興業國際共同擁有的活力多用途綜合項目「興業太古滙」，我們預計改造後的項目預期於完工後將通過租賃改善及租金提升來創造明顯價值。

該等即將建成的新銳商用項目(尤其是上述位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目)組成強勢的發展組合，我們對未來數年商用部分的盈利前景感到樂觀。

### 尚家生活－住宅物業發展

我們已於財政年度內完成位於麗坪路39-77號的九肚山別墅項目「九肚山峰」全部餘下單位的銷售。合共20座高檔別墅以優越價格出售，又再肯定我們作為香港最高檔及備受推崇的住宅物業發展商的聲譽。

住宅部亦於二零一八年十二月售出一處位於渣甸山白建時道81號的豪華別墅地盤。該地盤位處此顯赫尊尚的社區，擬作新高檔別墅開發項目。

此外，我們位於屯門啟發徑8號的「城•點」樓宇工程接近尾聲。我們對早前預售的204個住宅單位將完成銷售並於二零一九年較後期間入賬持樂觀態度。

我們在不久將來亦將會推出多項地標性香港住宅項目，該等項目將成為住宅市場追捧的焦點。優先推出的項目是我們在渣甸山白建時道47號的高檔公寓項目—「皇第」，該項目將於本年度推售。「皇第」坐落於一個超級尊尚社區的中心地帶，落成後將提供16個寬敞的公寓，空間佈局多樣性，可售面積介乎於約2,850平方呎至6,800平方呎以上。我們已委任國際知名的建築師事務所—PDP London，該建築師事務所在整體結構方面採用當代設計，並與金色鑲邊及天然石材互相輝映，營造出一種在香港無與倫比的空間感及別具一格的風格。透過與英國、法國、日本及香港的領先室內設計師進一步合作，精美設計的單位將汲取渣甸山的文化傳承，同時將每位大師級設計師的各種匠心獨韻風格及元素融合。該地點交通便利，以較短車程即可駕車到中環及銅鑼灣等中心地區。我們預計「皇第」將錄得不俗的需求，並以優越價格定價，見證這一備受追捧的豪宅地段展現出無與倫比的高檔住宅。

即將推售位於山頂道8-12號的合營住宅項目，將成為尚家生活高檔住宅發展組合的另一個高端項目。整個物業正在進行重新定位，對外牆、內部公共空間及園林進行全面翻新。該等度身定制單位各自的內櫥將重新設計為富現代感和時尚的當代設計，並採用精美的傢俱及裝飾。除飽覽180度的維港景觀，所處地段交通便利，僅短短的十分鐘車程便可直達港島的中環等中心地區。我們堅信，該項目改造後，其價值將藉著山頂黃金顯赫地段的高定價實現。

最後，繼我們「九肚山峰」項目取得空前成功後，我們深信位於上水粉錦公路地段第1909號的另一別墅項目於二零二零年竣工後亦將同樣地獲得巨大成功。該項目由六幢高檔別墅組成，每幢別墅的建築面積一般為6,000平方呎，並設有獨享泳池和私人花園。藉著與國際知名的設計師合作，每幢別墅將配備精緻當代設計的傢俱及裝修，以彰顯其卓爾非凡的地位。我們認為，鑒於其項目位處高尚社區，毗鄰國際知名的世界級粉嶺高爾夫球場，該高爾夫球場是香港職業高爾夫球協會經常舉辦高爾夫球賽事的場地，令到此極尚尊崇的項目無與倫比。

「勵駿華庭」是我們位於北京黃金地段金寶街90號及92號的合營高檔住宅項目，該項目已展開裝修工程，我們預計該等單位將於二零二零年初開始銷售。我們計劃將現有建築物(包括外觀及公共大堂)進行翻新。每個住宅單位的內櫥亦會進行翻新，透過與首屈一指的室內設計師合作以營造尊屬的當代設計。我們深信經過翻新後，該等住宅將受惠於鄰近北京王府井的優越位置獲得大幅價值提升。

至於上海的「英庭名墅」合營項目，本集團已完成裝修「英庭名墅」的新示範單位，並剛剛獲得第三期的銷售許可證，本集團預計於二零一九年下半年展開銷售工作。

在新收購方面，本集團於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤招標。該項目地盤處於九龍東，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成約500個住宅單位。整體規劃正在進行中，該大型住宅項目的建造工程將在不久的將來啟動。

該等蓄勢待發的新銳項目進一步鞏固尚家生活作為在香港及中國提供別樹一幟的個人化豪宅的公認領導者地位。憑藉如此強大的基礎，我們將繼續推動住宅分部的增長，策略性地補充現有物業組合的優質土地儲備。

## 證券投資

於二零一九年三月三十一日，本集團持有按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產約2,091,800,000港元（二零一八年三月三十一日：可供出售投資及持作買賣投資約2,017,600,000港元）。該投資組合中81.9%為上市債務證券、3.1%為上市股本證券及15.0%為非上市基金和債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中96.0%為美元及4.0%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損21,100,000港元，包括債務證券虧損12,700,000港元、股本證券（香港上市）虧損12,900,000港元及應用香港財務報告準則第9號後的公平值變動溢利4,500,000港元。利息收入及證券投資的股息收入增加至約157,400,000港元（二零一八年三月三十一日：161,600,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，其中約值188,500,000港元（二零一八年三月三十一日：263,500,000港元）的該等上市證券投資已就本集團獲授的一般銀行信貸而予以抵押。

## 展望

本財政年度，全球經濟充滿著挑戰。環球投資情緒一直受中美持續貿易戰糾紛的影響，加上人民幣匯率波動及中國國內經濟放緩亦影響香港及中國的市場情緒。然而，隨著美國聯儲局最近對利率的立場從鷹派轉為鴿派，以及預計日後可能大幅減息，這或有助紓緩經濟放緩及對房地產市場的影響。

儘管市場存在以上不明朗因素，但本集團已萬事俱備，迎接未來作為領先的中型房地產發展商所面臨的挑戰。

在商用業務方面，我們已在中環及九龍東的主要香港核心商業區開發一系列優質商業土地儲備（尤其是具有地標性的市建局結志街／嘉咸街甲級寫字樓發展項目），以充分把握市場對寫字樓強勁需求的機遇。基於自然需求的增長，我們對香港商用市場仍持樂觀態度，並將在機會出現時繼續策略性地補充適當的土地儲備。

在高端住宅市場，尚家生活擁有多項將於未來12至18個月推出的優質豪華住宅項目。該等項目包括超高端住宅項目，渣甸山的「皇第」及山頂山頂道8-12號的高端住宅。該等新銳項目，加上我們20多個即將建成的重要商用及住宅項目的強大項目組合，將助推本集團達到新的歷史高峰。

## 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」)截至二零一九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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	2		
銷售持作出售物業		3,136,961	3,662,059
租金收入		302,219	307,403
總收益		3,439,180	3,969,462
銷售及服務成本		(2,374,504)	(3,110,302)
毛利		1,064,676	859,160
投資收入	4	157,369	161,580
投資(虧損)收益	4	(24,933)	12,964
其他收入	5	131,086	93,764
其他收益及虧損	6	2,294	26,348
應收貸款的減值虧損		(40,000)	—
行政開支		(247,065)	(223,944)
融資成本	7	(326,065)	(287,989)
應佔合營企業業績		30,375	471,957
應佔聯營公司業績		(9,953)	(4,677)
除稅前溢利		737,784	1,109,163
所得稅開支	8	(69,556)	(46,761)
年內溢利	9	668,228	1,062,402
應佔溢利：			
本公司擁有人		529,852	1,010,233
永續資本證券持有人		89,700	47,840
非控股權益		48,676	4,329
		668,228	1,062,402
每股盈利(港仙)	11		
基本		5.28	10.06

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	<u>668,228</u>	<u>1,062,402</u>
<b>其他全面(開支)收益</b>		
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	(23,352)	28,269
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>(104,680)</u>	<u>111,537</u>
	<u>(128,032)</u>	<u>139,806</u>
年內全面收益總額	<u><u>540,196</u></u>	<u><u>1,202,208</u></u>
<b>應佔全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	401,820	1,150,039
永續資本證券持有人	89,700	47,840
非控股權益	<u>48,676</u>	<u>4,329</u>
	<u><u>540,196</u></u>	<u><u>1,202,208</u></u>

綜合財務狀況表  
於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		252,055	266,637
可供出售投資	13	–	138,213
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	172,360	–
應收貸款		222,219	135,193
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		4,826,529	4,223,632
應收合營企業款項		4,600,561	3,220,780
於聯營公司的權益		190,683	251,763
應收聯營公司款項		4,548	–
就收購物業、廠房及設備支付的按金		64,358	–
		<u>10,345,228</u>	<u>8,248,133</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款		73,680	51,486
貿易及其他應收款項	12	480,092	1,132,247
應收承兌票據		30,000	–
合約成本		30,249	–
應收一間附屬公司一個非控股股東款項		2,460	2,460
持作出售物業		12,017,774	11,957,211
持作買賣投資	13	–	1,879,380
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	1,919,470	–
可退回稅項		20,025	9,798
證券經紀所持現金		2,899	2,384
銀行結餘及現金		1,406,878	2,577,148
		<u>15,983,527</u>	<u>17,612,114</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	14	324,871	1,106,879
合約負債		1,041,353	–
應付稅項		231,741	220,978
應付合營企業款項		559,377	722,382
應付附屬公司非控股股東款項		167,333	198,073
銀行借款—一年內到期		2,122,755	1,358,707
		<u>4,447,430</u>	<u>3,607,019</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,536,097</u>	<u>14,005,095</u>
		<u>21,881,325</u>	<u>22,253,228</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資本及儲備</b>		
股本	80,296	80,296
儲備	<u>11,956,774</u>	<u>11,662,454</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>12,037,070</b>	11,742,750
永續資本證券持有人	<b>1,539,443</b>	1,539,619
非控股權益	<u>37,868</u>	<u>28,190</u>
權益總額	<u><b>13,614,381</b></u>	<u>13,310,559</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行借款—一年後到期	6,304,952	6,988,999
有擔保票據—一年後到期	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債	<u>11,992</u>	<u>3,670</u>
	<u><b>8,266,944</b></u>	<u>8,942,669</u>
	<u><b>21,881,325</b></u>	<u>22,253,228</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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」)

#### 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及有關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) —第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份支付款項之交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應 用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業

除下文所述者外，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的財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

#### 1.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關的詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，並於初始應用日期(二零一八年四月一日)確認初次應用該準則的累計影響。於初始應用日期的任何差異於期初保留溢利(或其他權益部分，如適用)確認，比較資料尚未重列。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅對於二零一八年四月一日尚未完成的合約選擇追溯應用該準則。因此，若干比較資料可能無可比性，因該等比較資料根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋編製。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於或當完成履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，收入亦會參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及利用本集團履約所提供的利益；

- 本集團的履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約並無創造對本集團有替代用途的資產，而本集團有強制執行權利收取至今已履約部分的款項。

本集團確認來自以下主要來源的收入：

- 銷售持作出售物業
- 租金收入(非香港財務報告準則第15號範圍內)

*因初步應用香港財務報告準則第15號的影響概要*

以下為對於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表確認的金額作出的調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

	其他應付 款項及 應計費用 千港元	貿易及 其他應收 款項 千港元	合約負債 千港元	合約資產 千港元
於二零一八年三月三十一日 重新分類	1,106,879 <u>(852,523)</u>	1,132,247 <u>(25,708)</u>	— <u>852,523</u>	— <u>25,708</u>
於二零一八年四月一日	<u>254,356</u>	<u>1,106,539</u>	<u>852,523</u>	<u>25,708</u>

## 1.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進有關1) 金融資產及金融負債的分類及計量；2) 金融資產及其他項目的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3) 一般對沖會計之新規定。

本集團根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括信貸虧損模式項下的減值)追溯應用於在二零一八年四月一日(初始應用日期)尚未取消確認的工具，惟並無將有關規定應用於在二零一八年四月一日已經取消確認的工具。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值間的差額，乃於期初保留溢利及其他權益部分中確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製之比較資料作比較。

因初步應用香港財務報告準則第9號的影響概要

下表說明於初始應用日期(二零一八年四月一日)香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下金融資產的分類及計量。

	可供出售 投資 千港元	持作買賣 投資 千港元	於損益賬 按公平 值計算的 金融資產 千港元	保留溢利 千港元
於二零一八年三月三十一日				
—香港會計準則第39號	138,213	1,879,380	—	9,434,667
重新分類	(138,213)	(1,879,380)	2,017,593	—
重新計量				
公平值變動	—	—	33,019	33,019
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,019</u>	<u>33,019</u>
於二零一八年四月一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,050,612</u>	<u>9,467,686</u>

2. 收益

截至二零一九年三月三十一日止年度

分拆收益

	二零一九年 千港元
銷售持作出售物業—於某時間點	3,136,961
租金收入	302,219
	<u>3,439,180</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度

本集團年內收益的分析如下：

	二零一八年 千港元
銷售持作出售物業	3,662,059
租金收入	307,403
	<u>3,969,462</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」，即本公司董事會）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、發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港、新加坡及中國（不包括澳門）的合營夥伴進行策略聯盟；
- (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）的合營夥伴進行策略聯盟；
- (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

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	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
截至二零一九年三月三十一日止年度					
<b>對外收益</b>					
租金收入	295,321	4,589	2,309	–	302,219
銷售持作出售物業	<u>1,099,569</u>	<u>2,037,392</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,136,961</u>
本集團收益	1,394,890	2,041,981	2,309	–	3,439,180
利息收入及股息收入	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>157,369</u>	<u>157,369</u>
	<u>1,394,890</u>	<u>2,041,981</u>	<u>2,309</u>	<u>157,369</u>	<u>3,596,549</u>
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	71,326	635	–	–	71,961
銷售持作出售物業	<u>–</u>	<u>228,372</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>228,372</u>
	<u>71,326</u>	<u>229,007</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>300,333</u>
分類收益	<u>1,466,216</u>	<u>2,270,988</u>	<u>2,309</u>	<u>157,369</u>	<u>3,896,882</u>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	33,053	(2,678)	–	–	30,375
應佔聯營公司業績(附註)	(9,912)	(41)	–	–	(9,953)
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	<u>422,591</u>	<u>603,333</u>	<u>(351)</u>	<u>111,533</u>	<u>1,137,106</u>
分類溢利(虧損)	<u>445,732</u>	<u>600,614</u>	<u>(351)</u>	<u>111,533</u>	<u>1,157,528</u>
未分配的其他收入					50,294
未分配的其他收益及虧損					2,294
中央行政費用					(146,267)
融資成本					<u>(326,065)</u>
除稅前溢利					<u>737,784</u>

	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
截至二零一八年三月三十一日止年度					
<b>對外收益</b>					
租金收入	290,908	13,725	2,770	–	307,403
銷售持作出售物業	807,459	2,854,600	–	–	3,662,059
本集團收益	1,098,367	2,868,325	2,770	–	3,969,462
利息收入及股息收入	–	–	–	161,580	161,580
	<u>1,098,367</u>	<u>2,868,325</u>	<u>2,770</u>	<u>161,580</u>	<u>4,131,042</u>
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	35,869	612	–	–	36,481
銷售持作出售物業	1,124,400	470,250	–	–	1,594,650
	<u>1,160,269</u>	<u>470,862</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,631,131</u>
分類收益	<u>2,258,636</u>	<u>3,339,187</u>	<u>2,770</u>	<u>161,580</u>	<u>5,762,173</u>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	386,478	85,479	–	–	471,957
應佔聯營公司業績(附註)	(4,632)	(45)	–	–	(4,677)
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	<u>423,978</u>	<u>436,318</u>	<u>(1,671)</u>	<u>165,306</u>	<u>1,023,931</u>
分類溢利(虧損)	<u>805,824</u>	<u>521,752</u>	<u>(1,671)</u>	<u>165,306</u>	<u>1,491,211</u>
未分配的其他收入					36,469
未分配的其他收益及虧損					24,873
中央行政費用					(155,401)
融資成本					(287,989)
<b>除稅前溢利</b>					<u>1,109,163</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發展及買賣業務的經營溢利。

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(虧損)乃指各分類所賺取的溢利(產生的虧損)、投資收入及收益(虧損)、資產管理收入、應收合營企業款項的利息收入、應收一間聯營公司款項的減值虧損撥回以及應佔合營企業及聯營公司業績，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入、貸款利息收入及攤銷財務擔保合約)以及其他收益及虧損項目(主要為出售物業、廠房及設備的收益(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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資收入包括以下項目：		
持作買賣投資的利息收入	-	150,490
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	<b>144,847</b>	-
以下項目的股息收入		
- 持作買賣投資	-	686
- 可供出售投資	-	10,404
- 於損益賬按公平值計算的金融資產	<b>12,522</b>	-
	<b>157,369</b>	161,580
投資(虧損)收益包括以下項目：		
持作買賣投資的公平值變動淨額		
- 已變現虧損淨額	-	(14,249)
- 未變現虧損淨額	-	(31,621)
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額		
- 已變現虧損淨額	<b>(3,838)</b>	-
- 未變現虧損淨額	<b>(21,095)</b>	-
出售可供出售投資收益	-	55,773
衍生金融工具公平值變動之已變現收益淨額	-	3,061
	<b>(24,933)</b>	12,964
	<b>132,436</b>	174,544

以下為各相關金融工具之投資收入及(虧損)收益之分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持作買賣投資	-	105,306
可供出售投資	-	66,177
衍生金融工具	-	3,061
於損益賬按公平值計算的金融資產	<b>132,436</b>	-
	<b>132,436</b>	<b>174,544</b>

## 5. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	<b>13,443</b>	13,444
貸款利息收入	<b>15,401</b>	9,630
應收合營企業款項的利息收入	<b>78,138</b>	48,387
攤銷財務擔保合約	<b>5,988</b>	3,169
資產管理收入	<b>2,654</b>	8,908
顧問費收入	<b>41</b>	2,415
政府補助(附註)	-	1,747
已沒收按金	<b>5,468</b>	52
承兌票據利息收入	<b>1,151</b>	-
其他	<b>8,802</b>	6,012
	<b>131,086</b>	<b>93,764</b>

附註：該款項為所收取的政府補貼，作為營運所產生費用的報銷，無需達成條件。

## 6. 其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	<b>(20)</b>	23,681
應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回	-	1,475
匯兌收益淨額	<b>2,314</b>	1,192
	<b>2,294</b>	<b>26,348</b>

## 7. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	227,841	179,567
來自一名合營夥伴的貸款	41,024	–
有擔保票據	95,063	136,159
	<hr/>	<hr/>
借款成本總額	363,928	315,726
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(37,863)	(27,737)
	<hr/>	<hr/>
	<b>326,065</b>	<b>287,989</b>

已資本化的借款成本為就開發發展中物業融資所產生的利息開支。截至二零一九年三月三十一日止年度，借款成本資本化為合資格資產開支的利率介乎每年1.78%至4.05%（二零一八年：1.48%至3.35%）。

## 8. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
– 本年度	130,219	53,765
– 以往年度超額撥備	(68,989)	(7,511)
澳門補充稅		
– 本年度	4	8
	<hr/>	<hr/>
	61,234	46,262
遞延稅項	8,322	499
	<hr/>	<hr/>
	<b>69,556</b>	<b>46,761</b>

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，所得補充稅按累進稅率介乎3%至9%（就應課稅收益低於或相當於300,000澳門幣（「澳門幣」）而言）及12%（就應課稅收益超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅收益低於32,000澳門幣豁免繳納稅項。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案（「條例草案」），其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按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。

因此，自本年度起，首2百萬港元估計應課稅溢利按8.25%而超過2百萬港元估計應課稅溢利則按16.5%的稅率計算香港利得稅。

## 9. 年內溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金	<u>45,620</u>	<u>58,702</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	61,750	51,786
績效獎金	15,598	16,733
退休福利計劃供款	<u>4,237</u>	<u>3,750</u>
	<u>81,585</u>	<u>72,269</u>
員工成本總額	<u>127,205</u>	<u>130,971</u>
核數師酬金－審核服務	3,450	3,415
確認為開支的持作出售物業成本	2,161,067	3,042,887
物業、廠房及設備的折舊	23,925	18,542
撤銷物業、廠房及設備	-	110
撥回持作出售物業的撇減(計入銷售成本)	<u>(11,308)</u>	<u>(68,773)</u>

## 10. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內確認為分派的股息		
－截至二零一八年三月三十一日止財政年度末期 股息每股1.40港仙 (二零一八年：截至二零一七年三月三十一日 止財政年度末期股息每股1.62港仙)	140,519	162,601
報告期末後擬派股息		
－末期股息每股0.72港仙(二零一八年：末期股息 每股1.40港仙)	<u>70,615</u>	<u>140,519</u>

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>529,852</u>	<u>1,010,233</u>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利的普通股數目(以千股計)	<u>10,037,090</u>	<u>10,037,090</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。應收租金根據租賃協議的條款發出賬單及收取。本集團向其租戶提供介乎0至60天(二零一八年：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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項：		
0至30天	8,353	9,453
31至90天	<u>1,338</u>	<u>2,421</u>
	9,691	11,874
預付款項及按金	36,929	48,391
收購持作出售物業的按金(附註)	1,817	190,000
其他應收款項	<u>431,655</u>	<u>881,982</u>
	<u>480,092</u>	<u>1,132,247</u>

附註：於二零一八年四月二十日，本公司一間間接全資附屬公司Explorer Faith Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價17,054,000港元收購持作出售物業。於二零一九年三月三十一日，已付收購按金1,817,000港元。

於二零一八年三月九日，本公司一間間接全資附屬公司Realtime Mission Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價1,900,000,000港元收購持作出售物業。於二零一八年三月三十一日，已付收購按金190,000,000港元。

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減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

於二零一九年三月三十一日，其他應收款項主要包括本集團在預售持作出售物業中所收取並由獨立律師代為保管的按金403,445,000港元(二零一八年：847,555,000港元)。

### 13. 可供出售投資／持作買賣投資／於損益賬按公平值計算的金融資產

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的可供出售投資重新分類為強制於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股本證券		
— 按成本	—	138,213
— 按公平值	<b>172,360</b>	—

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的持作買賣投資重新分類為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／持作買賣投資按公平值計算，包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股本證券	<b>64,331</b>	78,791
非上市互惠基金	<b>18,011</b>	17,940
上市債務證券	<b>1,712,638</b>	1,586,899
非上市債務證券	<b>124,490</b>	195,750
	<b>1,919,470</b>	1,879,380
合計及報告為：		
已上市		
香港	<b>250,232</b>	327,724
其他地區	<b>1,526,737</b>	1,337,966
非上市	<b>142,501</b>	213,690
	<b>1,919,470</b>	1,879,380

#### 14. 其他應付款項及應計費用

以下為於報告期末其他應付款項及應計費用的分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已收租金及相關按金	92,169	92,908
就銷售物業而預收的款項	-	852,523
其他應付稅項	1,117	2,257
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	20,341	3,334
應付利息	31,369	27,564
應計工程成本	106,805	37,029
應計顧問費	2,195	3,291
應計費用及其他應付款項	70,875	87,973
	<u>324,871</u>	<u>1,106,879</u>

#### 股息

董事會建議向二零一九年九月十二日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一九年三月三十一日止年度的末期股息每股0.72港仙(二零一八年：1.40港仙)，總額約70,600,000港元(二零一八年：140,500,000港元)，惟須待本公司股東於二零一九年股東週年大會上批准，股息將於二零一九年九月十八日前後派付。

#### 僱員

於二零一九年三月三十一日，本集團員工總數為105人，不包括佐敦諾富特酒店的員工(二零一八年：102人，不包括佐敦九龍諾富特酒店的員工)。本集團的僱員報酬乃按現行市況及個人表現而釐定，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。

## 或然負債

二零一九年  
千港元

二零一八年  
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	8,898,031	5,960,631
一間聯營公司	<u>282,854</u>	<u>282,854</u>
	<u><b>9,180,885</b></u>	<u><b>6,243,485</b></u>

及由下列各方動用：

合營企業	6,871,427	4,994,926
一間聯營公司	<u>177,404</u>	<u>168,798</u>
	<u><b>7,048,831</b></u>	<u><b>5,163,724</b></u>

本公司董事評估合營企業及一間聯營公司於報告期末的違約風險，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。於二零一九年三月三十一日其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供的財務擔保合約所涉及遞延收入20,341,000港元（二零一八年：3,334,000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：

二零一九年  
千港元

二零一八年  
千港元

物業、廠房及設備	241,369	254,765
持作出售物業	11,119,219	11,541,551
持作買賣投資	—	263,468
於損益賬按公平值計算的金融資產	<u>188,477</u>	<u>—</u>
	<u><b>11,549,065</b></u>	<u><b>12,059,784</b></u>

就若干物業而言，本集團已將其作為相關物業出租人的所有權利、業權及權益以及有關獲授之若干銀行融資的應收承租人款項轉讓予銀行。

## 股東週年大會

本公司將於二零一九年九月三日舉行二零一九年股東週年大會（「股東週年大會」）。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一九年八月二十九日（星期四）至二零一九年九月三日（星期二）（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，最遲須於二零一九年八月二十八日（星期三）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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (b) 為釐定股東享有擬派末期股息的資格，本公司將於二零一九年九月九日（星期一）至二零一九年九月十二日（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。如欲符合擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年九月六日（星期五）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

於本年度，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，董事於整個回顧年度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水平之企業管治。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，本集團於年內已應用及遵從上市規則附錄14所載之企業管治守則之原則及所有適用守則條文。

## 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、風險管理及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.csigroup.hk](http://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，二零一九年六月二十八日

於本公告日期，鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生為本公司執行董事；而林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)為本公司獨立非執行董事。