

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

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
收益		
根據綜合損益表	804	420
應佔聯營公司及合營企業之收益	1,552	2,343
	<u>2,356</u>	<u>2,763</u>
本公司擁有人應佔溢利	336	1,156
本公司擁有人應佔權益	14,364	14,508
每股盈利－基本 (港仙)	3.58	12.26
報告年度結束後提呈的每股股息		
－末期股息 (港仙)	0.42	0.42

* 僅供識別

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團溢利為335,700,000港元，而上一年度為1,156,200,000港元。每股盈利為3.58港仙，而上一年度為12.26港仙。

年內本集團收益為804,300,000港元，較上一年度的420,500,000港元增加383,800,000港元。年內綜合溢利為365,100,000港元，而上一年度為1,238,100,000港元。本公司擁有人應佔溢利減少，主要由於截至二零二三年三月三十一日止本財政年度並無錄得持作出售物業轉為投資物業之公平值收益，而截至二零二二年三月三十一日止上一個財政年度則錄得公平值收益約1,300,000,000港元。

年內本集團應佔來自物業銷售（包括合營企業之貢獻）之總收益為1,996,700,000港元（二零二二年：2,426,200,000港元）。

受疫情爆發及利率上升的影響，本集團於本財政年度面臨重大挑戰。管理團隊須謹慎應對以維持可觀的財務業績。隨著恢復通關，香港及中國內地經濟初步出現令人鼓舞的復甦跡象。然而，由於中國內地經濟復甦乏力，令最初的樂觀情緒逐漸消退。香港本地經濟活動及國際貿易改善步伐緩慢，為本集團帶來新的啟示。管理團隊將繼續保持審慎的舉措，以應對持續的宏觀挑戰。

香港商用物業

本集團於發展及提升策略性商用項目組合方面持續取得穩定進展。其中一個備受期待的項目為位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目，其為與永泰地產有限公司的合營綜合商用發展項目。該項目將提供甲級寫字樓、超豪華酒店、餐飲及零售店舖，合併建築面積約達432,000平方呎。建築工程進展順利，地基工程已接近完成，該大廈預計將於二零二五年底竣工。本集團及其合營夥伴永泰地產有限公司是市場上在這個中環黃金地段提供時尚精緻產品及獨樹一格生活體驗的表表者。

本集團亦以優越租金率租出「FOCO」的大部份樓層，該大廈是位於中環蘇豪區核心地帶閣麟街48號的優質商用大廈。從時尚的酒吧及餐廳到藝術畫廊及現場表演，蘇豪區以其充滿活力的景象而享譽國際，蘇豪區仍然是本地人、外籍人士及遊客紛沓而至之處。

於九龍東，本集團於九龍灣黃金地段的合營優質寫字樓，繼重塑及翻新為「啟匯」後，取得重大進展。本集團將致力繼續引進高質素的租戶，並實現可觀的租金回報率。

「香港體檢中心」位於佐敦彌敦道241及243號，而我們已吸引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成為主要租戶。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處，地理位置優越。本集團已對大廈的外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行重大改善工程。我們對該經改造的商用大廈於日後有機會出售時的投資價值充滿信心。

位於佐敦彌敦道348號前「諾富特酒店」舊址已於二零二一年九月進行開發項目的重建計劃。我們已與加拿大退休金計劃投資委員會及一名少數合夥人組建一間合營企業以承接該項目。現有結構的拆卸工程及地基工程已經完成，上蓋結構工程正在順利進行。本集團及其合夥人與國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」合作，擬將該物業打造成總建築面積超過250,000平方呎的商用及住宅綜合大樓，預計於二零二五年落成。高層的住宅大樓將為未來的住戶提供位於九龍半島核心的黃金地段及前往香港各地區均交通便利的住所。住宅單位的預售最早將於二零二三年最後一季開始，我們預期市場對此九龍黃金地段將反應熱烈。低層的商用大樓可用作優質辦公空間，我們目前正在評估未來最佳的租戶概況，以實現最大的租金回報率。我們期待這項矚目的新大樓於竣工後將成為本集團的瑰寶之一。

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。我們再次與加拿大退休金計劃投資委員會及一名少數合夥人合作，在此便利的地段開發一幢時尚的商用大廈。新大廈的建築工程預期將於二零二四年中左右竣工。個別樓層的分層銷售經已開始，商用投資者反應良好。隨著中環黃金地段的商用餐飲／零售活動的持續復甦，我們期望將取得更多的銷售。

本集團於推動多項商用資產的發展及重新定位方面取得重大進展。我們深信憑藉我們的持續努力，於商用房地產市場復甦的情況下，該等增值項目將於日後創造新景象並取得成果。

尚家生活－香港住宅物業發展

本集團現時於香港主要地點持有相當數量的豪宅及大眾化住宅項目組合，所有項目均預期於未來財政期間產生豐厚溢利。

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」。項目坐落在一個環境幽靜、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簽訂了總共16個單位中的12個單位的銷售合約。我們將努力以高價售出餘下的特色單位。

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一項合營項目，包括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棟位於山頂道10號之獨立洋房作重建用途。此項目坐享一望無際的180度全維港景觀。隨着住宅之最後翻新工程已於二零二零年底完成，成為一眾嚮往在優越的山頂地段尋覓理想家園的愛好者最熱切期盼的項目之一。市場對單位的反應踴躍並一直深感興趣，我們深信這個完美無瑕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。該項目在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為相隔僅需三分鐘車程的位於粉嶺的著名香港哥爾夫球會，方便經常往返中國內地的跨境旅客前往內地邊境。

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，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推進。目前，我們預計住宅單位最早將於二零二三年下半年底預售，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即將建成的港鐵黃竹坑站商場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。住宅單位將坐享一望無際的香港海洋公園及深水灣絕佳景觀，而且交通便利，乘坐港鐵從金鐘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。住宅單位現時預期最早將於二零二四年上半年預售。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能力。

本集團於新界「北部都會區」擁有兩幅大規模住宅用地。第一個是我們位於元朗以50:50的比例合營的麗新元朗中心重建項目，有關項目已提交最終申請以取得政府批准，將現有的工業大廈改造為一個未來應佔建築面積約為480,000平方呎的大眾化住宅項目。該地段交通便利，前往元朗中心地帶及港鐵朗屏站方便快捷。第二個是位於古洞的合營項目，未來應佔建築面積約為一百萬平方呎，而本集團持有該項目的40%權益。根據政府發展規劃，「古洞北發展區」預計將成為一個新市鎮發展項目，可容納約115,000人口，擁有強大的鐵路和公路連接。我們相信該地段位於未來港鐵古洞站附近，於日後將成為本集團主要的大眾化住宅發展項目。我們正在全力推進該等優質用地的籌備工作，並與相關部門緊密合作，確保於日後可交付該等住宅單位。

本集團對我們住宅項目迄今為止的表現和進展充滿信心，特別是我們的高端住宅單位的銷售進展。我們擁有可觀的住宅項目的銷售展望，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，儘管北京因2019冠狀病毒病封城，接近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持續強烈需求。

於我們長期持有的中國內地商用資產方面，本集團就上海吳江路169號的「四季坊」購物商場進行的重新定位工程已完成，將這座位於優越地段的商場升級成為一系列雙層高端臨街商舖。於翻新工程後，本集團通過改善租賃狀況及租金回報率實現了重大價值增長。上海的「華府天地商場」於最近的租賃升級後亦取得穩健的出租率及租金回報率。

展望更長遠的未來，本集團仍看到中國內地的潛力，並將以適當的定位及投資策略作出適應及應對。

證券投資

於二零二三年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約487,800,000港元（二零二二年三月三十一日：655,100,000港元）。該投資組合中43.4%為上市債務證券、2.8%為上市股本證券及53.8%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.2%為美元及2.8%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損為55,800,000港元，包括上市債務證券公平值淨虧損38,000,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損1,800,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損16,000,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入減少至約65,000,000港元（二零二二年三月三十一日：83,400,000港元）。

於二零二三年三月三十一日，其中約30,300,000港元(二零二二年三月三十一日：30,800,000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。

展望

儘管市場存在不明朗因素，我們已看到一些改善跡象。於中國內地，零售及酒店業務已出現良好反彈，並已恢復至疫情前的水平。本集團期望來年政府有更多政策幫助重振中國內地經濟。

我們亦看到香港正在從全面通關中獲益，並穩步但緩慢地復甦。本集團對香港商用物業行業於中長期仍保持謹慎樂觀，特別是位於中環等黃金地段，本集團持有幾項策略性商用資產。在住宅方面，儘管利率上升導致整體市場情緒審慎，本集團迄今為止在優質豪宅市場推出的住宅產品仍取得可觀的銷售業績，並對餘下單位的持續銷售充滿希望。管理團隊將盡最大努力為即將於香港推出並位於交通便利的優質地段的大眾化市場住宅產品實現可觀的銷售。

最後，我們的管理團隊仍然致力於抓住最佳機會，審慎管理我們的資產負債表，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」)截至二零二三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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	2		
銷售持作出售物業		545,879	171,088
租金收入		258,391	249,374
總收益		804,270	420,462
銷售及服務成本		(400,343)	(389,130)
毛利		403,927	31,332
投資收入	4	64,965	83,354
投資收益(虧損)	4	29,260	(570,943)
其他收入	5	301,245	274,488
持作出售物業轉為投資物業之公平值收益		–	1,281,287
其他收益及虧損	6	170,463	719,953
行政開支		(281,079)	(267,095)
融資成本	7	(495,558)	(310,469)
應佔合營企業業績		239,251	116,003
應佔聯營公司業績		(49,047)	(22,756)
除稅前溢利		383,427	1,335,154
所得稅開支	8	(18,327)	(97,096)
年內溢利	9	365,100	1,238,058
應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		335,654	1,156,180
永續資本證券持有人		34,300	73,422
非控股權益		(4,854)	8,456
		365,100	1,238,058
每股盈利(港仙)	11		
基本		3.58	12.26

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利	<u>365,100</u>	<u>1,238,058</u>
其他全面(開支)收益		
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	(232,217)	22,119
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>(183,494)</u>	<u>99,316</u>
	<u>(415,711)</u>	<u>121,435</u>
年內全面(開支)收益總額	<u>(50,611)</u>	<u>1,359,493</u>
應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(80,057)	1,277,615
永續資本證券持有人	34,300	73,422
非控股權益	<u>(4,854)</u>	<u>8,456</u>
	<u>(50,611)</u>	<u>1,359,493</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		197,837	232,477
投資物業		3,356,142	3,622,644
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	337,317	250,344
衍生金融工具		12,774	67,060
會所會籍		12,405	11,915
於合營企業的權益		5,738,958	5,561,570
應收合營企業款項		6,612,511	6,356,190
於聯營公司的權益		455,593	462,635
應收聯營公司款項		880,148	851,477
應收貸款		77,553	85,119
		<u>17,681,238</u>	<u>17,501,431</u>
流動資產			
應收貸款		114,028	213,314
貿易及其他應收款項	12	269,403	91,418
持作出售物業		6,386,824	7,300,656
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	150,491	404,749
可退回稅項		2,488	2,303
證券經紀所持現金		15,099	23,604
銀行結餘及現金		3,146,934	3,455,719
		<u>10,085,267</u>	<u>11,491,763</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	466,180	598,340
合約負債		114,000	10,588
應付稅項		185,349	163,654
應付合營企業款項		1,142,594	788,398
應付附屬公司非控股股東款項		164,728	168,310
銀行借款－一年內到期		2,064,162	2,291,019
		<u>4,137,013</u>	<u>4,020,309</u>
流動資產淨值		<u>5,948,254</u>	<u>7,471,454</u>
總資產減流動負債		<u>23,629,492</u>	<u>24,972,885</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資本及儲備		
股本	74,952	74,974
儲備	14,289,340	14,432,583
	<u>14,364,292</u>	<u>14,507,557</u>
本公司擁有人應佔權益	14,364,292	14,507,557
永續資本證券持有人	-	1,257,327
非控股權益	35,480	41,934
	<u>14,399,772</u>	<u>15,806,818</u>
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	6,791,830	6,701,467
有擔保票據—一年後到期	2,295,909	2,316,956
遞延稅項負債	141,981	147,644
	<u>9,229,720</u>	<u>9,166,067</u>
	<u><u>23,629,492</u></u>	<u><u>24,972,885</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二二年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的以下香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病－ 相關租金寬減
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進

除下文所述者外，本年度應用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。

應用香港財務報告準則第3號之修訂本「概念框架之提述」之影響

本集團已對收購日期為二零二二年一月一日或之後之業務合併應用修訂本。修訂本更新香港財務報告準則第3號對業務合併之提述，致使其為對於二零一八年六月頒佈之二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)之提述，而非編製及呈列財務報表框架的提述(由於二零一零年十月頒佈之二零一零年財務報告概念框架所取代)；添加一項規定，就香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號徵費範圍內之交易及事件而言，收購方應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號而非概念框架以識別其於業務合併中所承擔之負債；及添加一項明確聲明，即收購方不會確認於一項業務合併中所收購之或然資產。

於本年度應用修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

應用香港財務報告準則之修訂本「香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進」之影響

本集團於本年度首次應用修訂本。年度改進對下列與本集團相關之準則進行修訂：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

修訂本澄清，就評估原金融負債條款之修改在「百分之十」測試下是否構成實質性修改，借款人僅計入借款人與貸款人之間已支付或已收取之費用，當中包括借款人或貸款人代對方支付或收取之費用。

根據過渡性條文，本集團對於首次應用日期（二零二二年四月一日）修訂或交換之金融負債應用修訂。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例第13號之修訂，從示例中刪除出租人為租賃物業裝修作出相關補償之說明，以消除任何潛在之混淆情況。

於本年度應用修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

2. 收益

(i) 分拆收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售持作出售物業—於某時間點	545,879	171,088
租金收入	258,391	249,374
	<u>804,270</u>	<u>420,462</u>

	銷售持作出售物業	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
地區市場		
香港	<u>545,879</u>	<u>171,088</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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售持作出售物業		
商用物業控股	<u>545,879</u>	<u>171,088</u>
客戶合約收益	545,879	171,088
租金收入	258,391	249,374
利息收入及股息收入	<u>64,965</u>	<u>83,354</u>
分類資料披露的收益	<u>869,235</u>	<u>503,816</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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營租賃：		
固定租賃付款	<u>258,391</u>	<u>249,374</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
	800,578	1,217	2,475	64,965	869,235
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
	107,425	1,444,189	-	-	1,551,614
分類收益	908,003	1,445,406	2,475	64,965	2,420,849
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)	359,080	2,989	(2,650)	63,110	422,529
分類溢利(虧損)	221,610	330,663	(2,650)	63,110	612,733
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					383,427

	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
截至二零二二年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	245,097	1,224	3,053	–	249,374
銷售持作出售物業	171,088	–	–	–	171,088
本集團收益	416,185	1,224	3,053	–	420,462
利息收入及股息收入	–	–	–	83,354	83,354
	<u>416,185</u>	<u>1,224</u>	<u>3,053</u>	<u>83,354</u>	<u>503,816</u>
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	85,106	2,663	–	–	87,769
銷售持作出售物業	63,811	2,191,287	–	–	2,255,098
	<u>148,917</u>	<u>2,193,950</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,342,867</u>
分類收益	<u>565,102</u>	<u>2,195,174</u>	<u>3,053</u>	<u>83,354</u>	<u>2,846,683</u>
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(275,870)	391,873	–	–	116,003
應佔聯營公司業績(附註)	(953)	(21,803)	–	–	(22,756)
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	<u>1,374,596</u>	<u>(11,686)</u>	<u>(24,464)</u>	<u>(506,786)</u>	<u>831,660</u>
分類溢利(虧損)	<u>1,097,773</u>	<u>358,384</u>	<u>(24,464)</u>	<u>(506,786)</u>	<u>924,907</u>
未分配的其他收入					107,807
未分配的其他收益及虧損					719,953
中央行政費用					(107,044)
融資成本					<u>(310,469)</u>
除稅前溢利					<u>1,335,154</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)、持作出售物業轉為投資物業之公平值收益、資產管理收入、應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入、顧問費收入、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、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(主要為出售一間附屬公司之收益、應收合營企業款項確認之減值虧損、財務擔保合約確認之減值虧損撥回(減值虧損)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. 投資收入及收益(虧損)

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	44,210	56,510
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	20,755	26,844
	<u>64,965</u>	<u>83,354</u>

投資收益(虧損)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		
— 已變現虧損淨額	(4,076)	(49,032)
— 未變現虧損淨額	(55,814)	(629,376)
衍生金融工具公平值變動淨額		
— 已變現收益(虧損)淨額	82,868	(41,393)
— 未變現收益淨額	6,282	148,858
	<u>29,260</u>	<u>(570,943)</u>

附註：已變現收益或虧損表示於衍生工具獲提早終止或出售於損益賬按公平值計算的金融資產時變現的金額。未變現收益或虧損指於報告期末持有之投資的公平值變動。

以下為各相關金融工具之投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
衍生金融工具	89,150	107,465
於損益賬按公平值計算的金融資產	5,075	(595,054)
	<u>94,225</u>	<u>(487,589)</u>

5. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	47,182	3,139
應收貸款之利息收入	32,811	32,688
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	159,890	149,101
攤銷財務擔保合約	8,242	7,476
合營企業之資產管理收入	27,218	17,391
顧問費收入	720	189
退回印花稅	–	44,069
其他	25,182	20,435
	<u>301,245</u>	<u>274,488</u>

截至二零二三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239,883,000港元(二零二二年：184,928,000港元)。

6. 其他收益及虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
財務擔保合約確認之減值虧損撥回(減值虧損)	18,776	(74,996)
應收合營企業款項確認之減值虧損	(29,913)	–
收回去年撇銷之應收貸款	–	37,858
出售一間附屬公司之收益(附註)	163,271	742,435
出售物業、廠房及設備之收益	700	–
匯兌收益淨額	17,629	14,656
	<u>170,463</u>	<u>719,953</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。

截至二零二二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Surplus King Grand Investment Holding Limited之49%股權。

7. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	364,106	187,347
其他借款	6,473	11,583
來自合營企業的貸款	6,108	2,174
有擔保票據	<u>126,388</u>	<u>120,632</u>
借款成本總額	503,075	321,736
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	<u>(7,517)</u>	<u>(11,267)</u>
	<u><u>495,558</u></u>	<u><u>310,469</u></u>

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。合資格資產開支之借款成本利率介乎每年1.38%至6.79% (二零二二年：1.26%至2.01%)。

8. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有關支出包括：		
香港利得稅		
—本年度	38,217	3,647
—以往年度超額撥備	<u>(14,227)</u>	<u>(30,474)</u>
	23,990	(26,827)
遞延稅項	<u>(5,663)</u>	<u>123,923</u>
	<u><u>18,327</u></u>	<u><u>97,096</u></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，所得補充稅按累進稅率介乎3%至9%（就應課稅溢利低於或相當於300,000澳門幣（「澳門幣」）而言）及12%（就應課稅溢利超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅溢利低於32,000澳門幣獲豁免繳納稅項。

根據澳門立法會批准的二零二二年財政年度預算案，二零二一年課稅年度所得收入之所得補充稅之免稅額已由32,000澳門幣增至600,000澳門幣。

由於本集團於澳門之附屬公司於兩個年度並無產生超過300,000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。

因此，合資格集團實體的首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%而超過2,000,000港元估計應課稅溢利則按16.5%的稅率計算香港利得稅。

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. 年內溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金	<u>44,752</u>	<u>44,886</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	66,160	54,414
績效獎金	15,422	14,692
退休福利計劃供款	<u>5,166</u>	<u>3,881</u>
	<u>86,748</u>	<u>72,987</u>
員工成本總額	<u><u>131,500</u></u>	<u><u>117,873</u></u>
核數師酬金	3,540	3,438
確認為開支的持作出售物業成本	325,492	155,000
物業、廠房及設備的折舊	34,657	35,713
持作出售物業(撥回撇減淨額)撇減(計入銷售成本)	(5,080)	140,354
投資物業之租金收入總額	(125,284)	(160,788)
減：年內產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	35,579	39,163
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>5,659</u>	<u>4,510</u>
	<u><u>(84,046)</u></u>	<u><u>(117,115)</u></u>

10. 股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內確認為分派的股息		
—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 (二零二二年：截至二零二一年三月三十一日 止財政年度末期股息每股0.42港仙)	39,361	39,732
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股0.42港仙 (二零二二年：末期股息每股0.42港仙)	39,350	39,361
	<u>39,361</u>	<u>39,732</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
盈利		
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)	335,654	1,156,180
	<u>335,654</u>	<u>1,156,180</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數目(以千股計)	9,369,701	9,431,247
	<u>9,369,701</u>	<u>9,431,247</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(二零二二年：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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項：		
0至30天	3,456	7,056
31至90天	3,030	2,279
	<hr/>	<hr/>
	6,486	9,335
預付款項及按金	34,119	20,945
其他應收款項(附註)	228,798	61,138
	<hr/>	<hr/>
	269,403	91,418
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
上市股本證券	13,669	15,477
非上市股本證券／有限合夥	171,124	195,207
上市債務證券	211,708	387,508
非上市債務證券	91,307	56,901
	487,808	655,093
合計及報告為：		
已上市		
香港	97,708	258,945
新加坡	16,864	76,697
其他地區	110,805	67,343
非上市	262,431	252,108
	487,808	655,093
按呈報目的分析為：		
非流動資產	337,317	250,344
流動資產	150,491	404,749
	487,808	655,093

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已收租金及相關按金	94,425	101,754
其他應付稅項	2,436	1,170
向合營企業提供財務擔保合約	61,569	85,695
應付利息	45,439	33,877
應計工程成本	221,478	249,856
應計費用及其他應付款項	40,833	125,988
	466,180	598,340

股息

董事會建議向於二零二三年九月四日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二三年三月三十一日止年度的末期股息每股0.42港仙（二零二二年：0.42港仙），總額約39,400,000港元（二零二二年：39,400,000港元），惟須待本公司股東於二零二三年股東週年大會上批准，股息將於二零二三年九月八日前後派付。

僱員

於二零二三年三月三十一日，本集團員工總數為106人（二零二二年：115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

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	8,706,270	9,474,920
聯營公司	<u>1,099,200</u>	<u>1,054,280</u>
	<u>9,805,470</u>	<u>10,529,200</u>

及由下列各方動用：

合營企業	7,324,305	7,516,627
聯營公司	<u>1,099,200</u>	<u>972,440</u>
	<u>8,423,505</u>	<u>8,489,067</u>

本公司董事於報告期末對合營企業及聯營公司進行減值評估及估計有關擔保的預期信貸虧損撥備。於二零二三年三月三十一日，其他應付款項及應計費用包括向合營企業提供的財務擔保合約61,569,000港元（二零二二年：85,695,000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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備	177,916	195,534
投資物業	3,356,142	3,622,644
持作出售物業	6,157,606	6,802,235
於損益賬按公平值計算的金融資產	30,270	30,766
	<u>9,721,934</u>	<u>10,651,179</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

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，本公司將於二零二三年八月十八日(星期五)至二零二三年八月二十三日(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。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，最遲須於二零二三年八月十七日(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；及
- (b) 為釐定股東享有擬派末期股息的資格，本公司將於二零二三年八月二十九日(星期二)至二零二三年九月四日(星期一)(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，最遲須於二零二三年八月二十八日(星期一)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。

企業管治常規守則

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14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。

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）540,710港元在聯交所購回合共2,790,000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	
二零二二年七月	2,790,000	0.195	0.193	540,710
總計	2,790,000			540,710

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，包括審閱截至二零二三年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零二三年八月二十三日舉行二零二三年股東週年大會。

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，二零二三年六月二十九日

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、方文彬先生、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林家禮博士(BBS, JP)、鄭毓和先生、石禮謙先生(GBS, JP)及盧永仁博士(JP)。