

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

#### 截至二零二五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」)截至二零二五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

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損1,691,500,000港元，而上一年度則錄得本公司擁有人應佔虧損425,600,000港元。每股虧損為36.73港仙，而上一年度則為每股虧損9.18港仙(經重列)。

年內本集團收益為520,600,000港元，較上一年度之1,579,100,000港元減少1,058,500,000港元。年內綜合虧損為1,710,900,000港元，而上一年度則錄得綜合虧損456,000,000港元。本公司擁有人應佔虧損主要由於以下因素綜合影響：(i)銷售物業收益減少；及(ii)本集團投資物業之公平值不利變動、本集團持作出售物業撇減以及合營企業及聯營公司物業減值撥備約為1,122,300,000港元。本集團投資物業之公平值變動、持作出售物業撇減及合營企業及聯營公司物業之減值撥備均為非現金項目，不會對本集團之經營現金流構成影響。本集團之整體財務、業務及營運狀況仍然維持穩健。

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1,573,300,000港元(二零二四年：3,128,200,000港元)。

\* 僅供識別

回顧財政年度繼續充滿挑戰。持續高利率的環境抑制了整體物業投資情緒，並於回顧財政期間對我們的盈利能力造成重大壓力。面對中國內地及香港經濟持續疲弱，除需要就本集團物業組合中的部分項目作出減值撥備外，我們的資產銷售亦繼續相對低迷。所有該等因素結合在一起，擴大了我們自上一個財政年度結束以來的虧損。

在住宅物業市場方面，自二零二四年初以來，香港政府已經放寬先前為抑制購買意慾而採取的多項措施。結果好壞參半，銷售量有所改善，但價格水平則有所下調。自二零二五年初以來，本集團的大眾化及豪華住宅物業組合的銷售逐漸增強，我們希望此為轉機的信號。鑑於自二零二五年初，香港股市表現改善，以及來自中國內地和海外的資金流入導致香港銀行同業拆息大幅下降，儘管住宅定價低迷，我們對未來住宅市場及銷售的改善保持樂觀態度。

香港商用物業界別繼續面臨重大挑戰，承租辦公室及零售業的需求仍處於低迷水平。更廣泛的經濟環境持續存在不明朗因素，加上消費者行為及職場動態的改變，導致商用空間需求疲弱。商用物業市場的前景仍然充滿挑戰，但由於香港股市和中國內地經濟復甦，我們對中長期的改善抱持着希望。儘管利率週期仍然高企，本集團將會努力應對複雜的形勢，並審慎及小心地尋求適應演變中的市場狀況的策略。

於財政年度的後半段，本集團已付出巨大努力以顯著改善資產負債表和流動性。於二零二五年二月，本集團宣佈策略性集資19.92億港元，包括14.92億港元的供股及5億港元的4年期高級無抵押債券。此次集資由本集團主席兼主要股東以個人名義牽頭，並引入了新機構投資者基滙資本作為股東合夥人。此次成功的股本集資為本集團注入了額外股本和流動性，為我們對房地產市場逐步復甦的堅定信心提供支持，並使本集團能受惠於更有序地釋放集團資產價值。

此外，二零二五年五月成功發行新的1.5億美元的3年期有擔保票據，亦體現投資者對本集團持續的信用實力及資產質量的信心。這是二零二五年首次有香港發行人發行無評級債券，該債券發行得到了眾多國際領先信貸投資者的有力支持，並充分突顯彼等對本集團未來發展的堅定信心，及對我們在充滿挑戰但有望改善的房地產市場中的商業模式和管理實力的認可。

展望未來，我們預期香港及中國內地的房地產市場將逐步改善，其中香港股市日益改善及中國持續推出刺激經濟的措施為市場帶來積極信號。鑑於集團資產負債表和流動性已有所改善，本集團將維持謹慎樂觀的展望，同時將繼續聚焦於持續資產出售以進一步提升流動性、審慎的財務管理以及策略性的商業銀行再融資策略，以平衡各持份者的利益。

### 香港商用物業組合

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、國際奢華酒店、餐飲及零售店舖，合併建築面積約為432,000平方呎。該建築工程正在進行，預計將於二零二六年中竣工。

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」項目的租賃情況。本集團持續優化其租戶組合，醫院管理局除先前租用的100,000平方呎外，亦額外租用16,000平方呎辦公室空間。本集團將繼續致力引進高質素租戶，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。其他租戶包括周大福珠寶及東亞銀行。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處。我們將繼續積極管理和提升租賃情況以實現更佳回報。

位於佐敦的「前諾富特酒店」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，工程目標為二零二五年下半年竣工。住宅部分（名為「高臨」）自二零二四年五月起成功進行預售，在259個單位中，已預售超過230個單位。

我們的另一個商用項目位於威靈頓街92號的「德林大廈」，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，並已售出合共10個樓層。

儘管目前商用物業市場充滿挑戰，本集團仍持續推動多項商用物業的發展及重新定位。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。

### 香港住宅物業組合

本集團現時於香港黃金地段持有豪華及大眾化住宅項目組合。

位於渣甸山白建時道47號的「皇第」是我們的豪華住宅合營項目。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。在美國聯邦儲備局於二零二四年九月減息後，本集團已見到購買超豪華單位的意慾有所改善，並已再售出兩個複式單位。迄今為止，本集團已成功售出了該項目之大多數單位。

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。我們深信此優質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，方便跨境旅客往返中國內地。於財政期間的後半段，我們已售出其中一幢別墅，我們希望不久未來有更多的銷售。

我們與信和置業有限公司合營的港鐵油塘通風樓住宅項目如期進行。目前，我們預計住宅單位將於二零二五年下半年預售，憑藉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「激晨」的第五期發展項目是位於港島南區港鐵黃竹坑站「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，目標於二零二六年竣工。住宅單位的第5A期預售已於二零二五年六月正式開展，買家興趣濃厚，已預售超過340個單位，部分高層優質單位通過招標程序達到了最高售價。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繼續取得良好的反應和可觀的銷售。

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，預期建築面積約為480,000平方呎。我們正在積極推進該地盤的籌備工作。

整體而言，本集團的住宅物業發展組合正按業務計劃順利推進。

### 中國內地業務

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的外觀，是該地段獨一無二的地標。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，在合共114個翻新單位中，超過90個已以高價售出，展現出內地富裕階層對於中國內地高端豪華住宅物業的強勁需求。

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，憑藉明顯改善的出租率及更好的租戶組合，有望取得更長遠的效益。

## 證券投資

於二零二五年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約250,900,000港元（二零二四年三月三十一日：351,800,000港元）。該投資組合中34.9%為上市債務證券、2.8%為上市股本證券及62.3%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107,300,000港元，包括上市債務證券公平值淨虧損1,700,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損2,000,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損103,600,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入減少至約29,400,000港元（二零二四年三月三十一日：44,500,000港元）。

於二零二五年三月三十一日，其中約5,700,000港元（二零二四年三月三十一日：5,100,000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穩定性和抵禦力，並採取審慎的風險管理以應對當前的挑戰。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。正如我們所強調，本集團已於二零二五年四月完成策略性集資19.92億港元，包括14.92億港元的供股及5億港元的4年期高級無抵押債券，並獲得主席及新股東合夥人基滙資本的參與。此外，於二零二五年五月，1.5億美元的3年期有擔保票據獲得主要國際信貸投資者的強力支持，並幫助本集團成功為將於二零二五年七月到期的3億美元有擔保票據再融資。本集團於未來將會努力繼續維持充足的流動資金、穩健的財務狀況以及管理良好負債期限。

我們預計在政府將推出新的支持政策下，中國內地及香港經濟將在未來一段時間內繼續緩慢復甦。從我們預售的「激晨」第5A期及其他同業推出的項目可見，預期香港住宅物業的需求將在中長期方面保持強韌。

我們目前正在積極努力籌備將合營企業的「激晨」第5B期及港鐵油塘通風樓住宅項目推出預售。該兩個項目均位於港鐵沿線，位置優越，可充分利用該等便利地段釋放首次置業者抑壓的需求。

憑著上述持續的資產出售、物業銷售及營運提升的努力，本集團決心在目前充滿挑戰的環境中保持韌性。管理團隊感激包括投資者、客戶及銀行合作夥伴各持份者在如此充滿挑戰的時期對本集團的持續支持。我們最終仍然對逐漸復甦但緩慢的香港物業市場抱有希望。

展望未來，我們看到融資成本有緩解的跡象，而我們認為，該趨勢將降低抵押貸款成本，從而刺激用戶和投資者的需求，將特別有利於香港房地產市場。

## 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」)截至二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度

|                                | 附註 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------------------------|----|--------------|--------------|
| 收益                             | 2  |              |              |
| 銷售持作出售物業                       |    | 289,790      | 1,343,298    |
| 租金收入                           |    | 230,833      | 235,834      |
| 總收益                            |    | 520,623      | 1,579,132    |
| 銷售及服務成本                        |    | (504,887)    | (793,039)    |
| 毛利                             |    | 15,736       | 786,093      |
| 投資收入                           | 4  | 29,362       | 44,463       |
| 投資虧損                           | 4  | (108,345)    | (126,312)    |
| 其他收入                           | 5  | 285,127      | 400,704      |
| 投資物業之公平值虧損                     |    | (69,431)     | (36,069)     |
| 應收合營企業款項確認之減值虧損，<br>根據預期信貸虧損模式 |    | (7,920)      | (554,926)    |
| 其他收益及虧損                        | 6  | (64,103)     | (114,291)    |
| 行政開支                           |    | (210,209)    | (231,469)    |
| 融資成本                           | 7  | (577,418)    | (663,740)    |
| 應佔合營企業業績                       |    | (825,562)    | 62,263       |
| 應佔聯營公司業績                       |    | (232,638)    | (64,130)     |
| 除稅前虧損                          |    | (1,765,401)  | (497,414)    |
| 所得稅抵免                          | 8  | 54,550       | 41,462       |
| 年內虧損                           | 9  | (1,710,851)  | (455,952)    |
| 應佔虧損：                          |    |              |              |
| 本公司擁有人                         |    | (1,691,529)  | (425,605)    |
| 非控股權益                          |    | (19,322)     | (30,347)     |
|                                |    | (1,710,851)  | (455,952)    |
| 每股虧損(港仙)                       | 11 |              | (經重列)        |
| 基本                             |    | (36.73)      | (9.18)       |

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

|                    | 二零二五年<br>千港元              | 二零二四年<br>千港元            |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| 年內虧損               | <u>(1,710,851)</u>        | <u>(455,952)</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  | (46,635)                  | (94,234)                |
| 應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅 | <u>(13,592)</u>           | <u>(53,349)</u>         |
|                    | <u>(60,227)</u>           | <u>(147,583)</u>        |
| 年內全面開支總額           | <u><u>(1,771,078)</u></u> | <u><u>(603,535)</u></u> |
| 應佔全面開支總額：          |                           |                         |
| 本公司擁有人             | (1,751,756)               | (573,188)               |
| 非控股權益              | <u>(19,322)</u>           | <u>(30,347)</u>         |
|                    | <u><u>(1,771,078)</u></u> | <u><u>(603,535)</u></u> |

## 綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

|                               | 附註 | 二零二五年<br>千港元      | 二零二四年<br>千港元      |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>                  |    |                   |                   |
| 物業、廠房及設備                      |    | 147,959           | 165,047           |
| 投資物業                          |    | 3,079,657         | 3,204,457         |
| 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 | 186,473           | 283,230           |
| 會所會籍                          |    | 12,405            | 12,405            |
| 於合營企業的權益                      |    | 3,518,053         | 5,645,075         |
| 應收合營企業款項                      |    | 7,088,682         | 6,813,871         |
| 於聯營公司的權益                      |    | 535,516           | 503,086           |
| 應收聯營公司款項                      |    | 927,127           | 940,018           |
| 應收貸款                          |    | 30,741            | 72,792            |
|                               |    | <u>15,526,613</u> | <u>17,639,981</u> |
| <b>流動資產</b>                   |    |                   |                   |
| 應收貸款                          |    | 45,338            | 115,399           |
| 貿易及其他應收款項                     | 12 | 200,005           | 290,858           |
| 持作出售物業                        |    | 5,187,679         | 5,598,042         |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產               | 13 | 64,465            | 68,591            |
| 可退回稅項                         |    | 1,239             | 1,560             |
| 證券經紀所持現金                      |    | 1,584             | 3,399             |
| 銀行結餘及現金                       |    | 1,411,918         | 2,520,518         |
|                               |    | <u>6,912,228</u>  | <u>8,598,367</u>  |
| <b>流動負債</b>                   |    |                   |                   |
| 其他應付款項及應計費用                   | 14 | 211,236           | 229,605           |
| 合約負債                          |    | 348               | 620               |
| 應付稅項                          |    | 103,416           | 128,872           |
| 應付合營企業款項                      |    | 741,178           | 1,699,816         |
| 應付附屬公司非控股股東款項                 |    | 119,731           | 123,254           |
| 銀行借款—一年內到期                    |    | 1,112,596         | 3,876,918         |
| 有擔保票據—一年內到期                   |    | 2,307,731         | —                 |
|                               |    | <u>4,596,236</u>  | <u>6,059,085</u>  |
| <b>流動資產淨值</b>                 |    | <u>2,315,992</u>  | <u>2,539,282</u>  |
| <b>總資產減流動負債</b>               |    | <u>17,842,605</u> | <u>20,179,263</u> |

|              | 二零二五年<br>千港元      | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------|-------------------|--------------|
| <b>資本及儲備</b> |                   |              |
| 股本           | 73,678            | 73,678       |
| 儲備           | <b>11,907,151</b> | 13,658,907   |
|              | <hr/>             | <hr/>        |
| 本公司擁有人應佔權益   | <b>11,980,829</b> | 13,732,585   |
| 非控股權益        | <b>(51,302)</b>   | 3,533        |
|              | <hr/>             | <hr/>        |
| 權益總額         | <b>11,929,527</b> | 13,736,118   |
|              | <hr/>             | <hr/>        |
| <b>非流動負債</b> |                   |              |
| 銀行借款－一年後到期   | <b>5,812,064</b>  | 4,005,930    |
| 有擔保票據－一年後到期  | –                 | 2,301,660    |
| 遞延稅項負債       | <b>101,014</b>    | 135,555      |
|              | <hr/>             | <hr/>        |
|              | <b>5,913,078</b>  | 6,443,145    |
|              | <hr/>             | <hr/>        |
|              | <b>17,842,605</b> | 20,179,263   |
|              | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>  |

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

### 1. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

#### 於本年度強制生效之經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱「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」）頒佈於二零二四年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的以下經修訂之香港財務報告準則會計準則：

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號之修訂              | 售後租回之租賃負債                            |
| 香港會計準則第1號之修訂                 | 負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號<br>(二零二零年)之相關修訂 |
| 香港會計準則第1號之修訂                 | 附帶契諾之非流動負債                           |
| 香港會計準則第7號及<br>香港財務報告準則第7號之修訂 | 供應商融資安排                              |

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則會計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號之修訂「負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂」（「二零二零年修訂」）及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾之非流動負債」（「二零二二年修訂」）之影響**

本集團已於本年度首次應用該等修訂。

二零二零年修訂為評估將結算期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，該分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意向或預期所影響。
- 澄清結清負債可透過向對手方轉讓現金、貨品或服務，或實體本身的股本工具進行結清。倘負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號金融工具：呈列，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

對於清償自報告日期起遞延至少十二個月之權利(以遵守契諾為條件)，二零二二年修訂特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守之契諾方會影響實體將清償負債於報告日期後遞延最少十二個月之權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲清償負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表的使用者可了解該等負債於報告期後十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債之賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

應用該等修訂本對本集團的負債分類並無重大影響。

## 2. 收益

### (i) 分拆收益

|                | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元     |
|----------------|----------------|------------------|
| 銷售持作出售物業—於某時間點 | 289,790        | 1,343,298        |
| 租金收入           | 230,833        | 235,834          |
|                | <b>520,623</b> | <b>1,579,132</b> |
|                | 銷售持作出售物業       |                  |
|                | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元     |
| 地區市場           |                |                  |
| 香港             | 260,060        | 1,343,298        |
| 澳門             | 29,730         | —                |
|                | <b>289,790</b> | <b>1,343,298</b> |

(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

|           | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 銷售持作出售物業  |              |              |
| 商用物業控股    | 127,980      | 203,298      |
| 住宅物業控股    | 132,080      | 1,140,000    |
| 澳門物業控股    | 29,730       | —            |
| 客戶合約收益    | 289,790      | 1,343,298    |
| 租金收入      | 230,833      | 235,834      |
| 利息收入及股息收入 | 29,362       | 44,463       |
| 分類資料披露的收益 | 549,985      | 1,623,595    |

(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

|        | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 經營租賃：  |              |              |
| 固定租賃付款 | 230,833      | 235,834      |

### 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國內地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內地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<br>控股<br>千港元 | 住宅物業<br>控股<br>千港元 | 澳門物業<br>控股<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 綜合<br>千港元   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|
| 截至二零二五年三月三十一日止年度                |                   |                   |                   |             |             |
| 對外收益                            |                   |                   |                   |             |             |
| 租金收入                            | 227,880           | 874               | 2,079             | –           | 230,833     |
| 銷售持作出售物業                        | 127,980           | 132,080           | 29,730            | –           | 289,790     |
| 本集團收益                           | 355,860           | 132,954           | 31,809            | –           | 520,623     |
| 利息收入及股息收入                       | –                 | –                 | –                 | 29,362      | 29,362      |
|                                 | 355,860           | 132,954           | 31,809            | 29,362      | 549,985     |
| 應佔聯營公司及合營企業收益                   |                   |                   |                   |             |             |
| 租金收入                            | 65,223            | 416               | –                 | –           | 65,639      |
| 銷售持作出售物業                        | 266,188           | 1,017,353         | –                 | –           | 1,283,541   |
|                                 | 331,411           | 1,017,769         | –                 | –           | 1,349,180   |
| 分類收益                            | 687,271           | 1,150,723         | 31,809            | 29,362      | 1,899,165   |
| 業績                              |                   |                   |                   |             |             |
| 應佔合營企業業績(附註)                    | (874,653)         | 49,091            | –                 | –           | (825,562)   |
| 應佔聯營公司業績(附註)                    | 153               | (232,791)         | –                 | –           | (232,638)   |
| 分類溢利(虧損)(不包括分佔<br>合營企業及聯營公司的業績) | 3,691             | (16,950)          | (34,919)          | (153,344)   | (201,522)   |
| 分類虧損                            | (870,809)         | (200,650)         | (34,919)          | (153,344)   | (1,259,722) |
| 未分配的其他收入                        |                   |                   |                   |             | 91,160      |
| 未分配的其他收益及虧損                     |                   |                   |                   |             | (2,606)     |
| 中央行政費用                          |                   |                   |                   |             | (16,815)    |
| 融資成本                            |                   |                   |                   |             | (577,418)   |
| 除稅前虧損                           |                   |                   |                   |             | (1,765,401) |

|                                 | 商用物業<br>控股<br>千港元 | 住宅物業<br>控股<br>千港元 | 澳門物業<br>控股<br>千港元 | 證券投資<br>千港元      | 綜合<br>千港元        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 截至二零二四年三月三十一日止年度                |                   |                   |                   |                  |                  |
| <b>對外收益</b>                     |                   |                   |                   |                  |                  |
| 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        |
|                                 | <u>436,073</u>    | <u>1,140,990</u>  | <u>2,069</u>      | <u>–</u>         | <u>1,579,132</u> |
| 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           |
|                                 | <u>436,073</u>    | <u>1,140,990</u>  | <u>2,069</u>      | <u>44,463</u>    | <u>1,623,595</u> |
| <b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>            |                   |                   |                   |                  |                  |
| 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        |
|                                 | <u>124,278</u>    | <u>1,754,948</u>  | <u>–</u>          | <u>–</u>         | <u>1,879,226</u> |
| 分類收益                            | <u>560,351</u>    | <u>2,895,938</u>  | <u>2,069</u>      | <u>44,463</u>    | <u>3,502,821</u> |
| <b>業績</b>                       |                   |                   |                   |                  |                  |
| 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<br>合營企業及聯營公司的業績) | <u>151,293</u>    | <u>76,351</u>     | <u>(67,000)</u>   | <u>(103,144)</u> | <u>57,500</u>    |
| 分類溢利(虧損)                        | <u>20,356</u>     | <u>205,421</u>    | <u>(67,000)</u>   | <u>(103,144)</u> | <u>55,633</u>    |
| 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)        |
| <b>除稅前虧損</b>                    |                   |                   |                   |                  | <u>(497,414)</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，淨額、出售物業、廠房及設備之收益(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. 投資收入及虧損

|                      | 二零二五年<br>千港元         | 二零二四年<br>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 | 5,435                | 23,878               |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入 | <u>23,927</u>        | <u>20,585</u>        |
|                      | <u><b>29,362</b></u> | <u><b>44,463</b></u> |

投資虧損包括以下項目：

|                         |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額 | (108,345)               | (127,890)               |
| 衍生金融工具公平值變動淨額           | <u>-</u>                | <u>1,578</u>            |
|                         | <u><b>(108,345)</b></u> | <u><b>(126,312)</b></u> |

以下為各相關金融工具之投資收入及虧損之分析：

|                 | 二零二五年<br>千港元           | 二零二四年<br>千港元           |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| 衍生金融工具          | -                      | 1,578                  |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | <u>(78,983)</u>        | <u>(83,427)</u>        |
|                 | <u><b>(78,983)</b></u> | <u><b>(81,849)</b></u> |

## 5. 其他收入

|                      | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   |
|----------------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入               | 63,891         | 118,990        |
| 應收貸款之利息收入            | 5,028          | 25,629         |
| 應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入 | 158,348        | 182,606        |
| 攤銷財務擔保合約             | 7,322          | 8,012          |
| 合營企業之資產管理收入          | 34,785         | 35,246         |
| 顧問費收入                | 834            | 12,834         |
| 其他                   | 14,919         | 17,387         |
|                      | <u>285,127</u> | <u>400,704</u> |

截至二零二五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227,267,000港元（二零二四年：327,225,000港元）。

## 6. 其他收益及虧損

|                   | 二零二五年<br>千港元    | 二零二四年<br>千港元     |
|-------------------|-----------------|------------------|
| 財務擔保合約確認之減值虧損，淨額  | (3,300)         | (44,889)         |
| 於一間合營企業投資確認之減值虧損  | —               | (79,954)         |
| 出售物業、廠房及設備之收益(虧損) | 420             | (16)             |
| 匯兌收益淨額            | 274             | 10,568           |
| 撤銷應收貸款            | (61,497)        | —                |
|                   | <u>(64,103)</u> | <u>(114,291)</u> |

## 7. 融資成本

|           | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   |
|-----------|----------------|----------------|
| 以下項目的利息：  |                |                |
| 銀行借款      | 440,876        | 523,827        |
| 來自合營企業的貸款 | 11,006         | 13,678         |
| 有擔保票據     | 125,536        | 126,235        |
| 借款成本總額    | <u>577,418</u> | <u>663,740</u> |

## 8. 所得稅抵免

|            | 二零二五年<br>千港元    | 二零二四年<br>千港元    |
|------------|-----------------|-----------------|
| 有關抵免包括：    |                 |                 |
| 香港利得稅      |                 |                 |
| — 本年度      | 1,447           | 2,074           |
| — 以往年度超額撥備 | (22,689)        | (37,110)        |
|            | (21,242)        | (35,036)        |
| 遞延稅項       | (33,308)        | (6,426)         |
|            | <u>(54,550)</u> | <u>(41,462)</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逾600,000澳門幣（「澳門幣」）（二零二四年：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逾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。

根據中華人民共和國（「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

|                           | 二零二五年<br>千港元           | 二零二四年<br>千港元           |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| 年內虧損已扣除(計入)以下各項：          |                        |                        |
| 董事酬金                      | <u>36,117</u>          | <u>37,552</u>          |
| 其他員工成本：                   |                        |                        |
| 薪酬及其他福利                   | 52,271                 | 58,682                 |
| 績效獎金                      | 8,765                  | 9,607                  |
| 退休福利計劃供款                  | <u>4,325</u>           | <u>4,887</u>           |
|                           | <u>65,361</u>          | <u>73,176</u>          |
| 員工成本總額                    | <u><u>101,478</u></u>  | <u><u>110,728</u></u>  |
| 核數師酬金                     | 3,103                  | 2,982                  |
| 確認為開支的持作出售物業成本            | 285,289                | 697,009                |
| 物業、廠房及設備的折舊               | 17,527                 | 32,778                 |
| 持作出售物業撇減(撇減撥回淨額)(計入銷售成本)  | 130,981                | (40,992)               |
| 投資物業之租金收入總額               | (139,345)              | (124,078)              |
| 減：年內產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支 | 40,093                 | 40,742                 |
| 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>13,043</u>          | <u>2,086</u>           |
|                           | <u><u>(86,209)</u></u> | <u><u>(81,250)</u></u> |

## 10. 股息

|                                                                                | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 年內確認為分派的股息                                                                     |              |              |
| —截至二零二四年三月三十一日止財政年度末期<br>股息每股零港仙<br>(二零二四年：截至二零二三年三月三十一日<br>止財政年度末期股息每股0.42港仙) | —            | 39,350       |
| 報告期末後擬派股息                                                                      |              |              |
| —末期股息每股零港仙<br>(二零二四年：末期股息每股零港仙)                                                | —            | —            |

## 11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

|                            | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元   |
|----------------------------|--------------|----------------|
| 虧損                         |              |                |
| 用作計算每股基本虧損的虧損：             |              |                |
| 本公司擁有人應佔年內虧損               | (1,691,529)  | (425,605)      |
|                            | 二零二五年        | 二零二四年<br>(經重列) |
| 股份數目                       |              |                |
| 用作計算每股基本虧損的普通股加權平均數目(以千股計) | 4,604,895    | 4,638,318      |

用於計算兩個年度每股基本虧損的加權平均普通股數目已調整，以反映截至二零二五年三月三十一日止年度的股份合併。因此，截至二零二四年三月三十一日止年度之每股基本虧損已重新呈列。

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。

## 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（二零二四年：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：

|            | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 貿易應收款項：    |              |              |
| 0至30天      | 5,131        | 5,125        |
| 31至90天     | 5,145        | 4,318        |
|            | <hr/>        | <hr/>        |
|            | 10,276       | 9,443        |
| 預付款項及按金    | 38,908       | 29,400       |
| 其他應收款項(附註) | 150,821      | 252,015      |
|            | <hr/>        | <hr/>        |
|            | 200,005      | 290,858      |
|            | <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：於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，其他應收款項主要包括一間合營企業發行之承兌票據分別為72,000,000港元及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：

|              | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|
| 上市股本證券       | 6,933          | 8,949          |
| 非上市股本證券／有限合夥 | 103,944        | 175,918        |
| 上市債務證券       | 87,635         | 97,234         |
| 非上市債務證券      | 52,426         | 69,720         |
|              | <u>250,938</u> | <u>351,821</u> |
| 合計及報告為：      |                |                |
| 已上市          |                |                |
| 香港           | 62,542         | 63,916         |
| 新加坡          | 2,132          | 2,166          |
| 其他地區         | 29,894         | 40,101         |
| 非上市          | 156,370        | 245,638        |
|              | <u>250,938</u> | <u>351,821</u> |
| 按呈報目的分析為：    |                |                |
| 非流動資產        | 186,473        | 283,230        |
| 流動資產         | 64,465         | 68,591         |
|              | <u>250,938</u> | <u>351,821</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：

|             | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   |
|-------------|----------------|----------------|
| 已收租金及相關按金   | 89,674         | 86,949         |
| 其他應付稅項      | 2,590          | 2,488          |
| 財務擔保合約      | 12,618         | 23,003         |
| 應付利息        | 36,821         | 48,372         |
| 應計工程成本      | 33,515         | 38,248         |
| 應計費用及其他應付款項 | 36,018         | 30,545         |
|             | <u>211,236</u> | <u>229,605</u> |

## 股息

董事會不建議派付截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度的末期股息。

## 僱員

於二零二五年三月三十一日，本集團員工總數為80人（二零二四年：104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

|                       | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>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                  | 7,294,388        | 8,122,698        |
| 聯營公司                  | <u>1,317,240</u> | <u>1,220,656</u> |
|                       | <u>8,611,628</u> | <u>9,343,354</u> |

及由下列各方動用：

|      |                  |                  |
|------|------------------|------------------|
| 合營企業 | 6,397,388        | 6,975,561        |
| 聯營公司 | <u>957,240</u>   | <u>993,736</u>   |
|      | <u>7,354,628</u> | <u>7,969,297</u> |

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。於二零二五年三月三十一日，其他應付款項及應計費用包括財務擔保合約12,618,000港元（二零二四年：23,003,000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：

|                 | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元     |
|-----------------|------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備        | 146,089          | 161,887          |
| 投資物業            | 3,079,657        | 3,204,457        |
| 持作出售物業          | 5,101,088        | 5,438,468        |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | 5,723            | 5,112            |
|                 | <u>8,332,557</u> | <u>8,809,924</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，本公司將於二零二五年八月二十五日（星期一）至二零二五年八月二十八日（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。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二零二五年八月二十八日（星期四）。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，最遲須於二零二五年八月二十二日（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，本公司或其附屬公司並無買賣或贖回本公司之上市證券。

## 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，包括審閱截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表。

## 股東週年大會

本公司將於二零二五年八月二十八日舉行二零二五年股東週年大會。

## 刊登業績公告及年報

本公司將於適當時候在香港交易及結算所有限公司網站([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，二零二五年六月三十日

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；本公司非執行董事為盧慶雄先生（葉浩宏先生作為其替任董事）；而本公司獨立非執行董事為鄭毓和先生、石禮謙先生（GBS, JP）、盧永仁博士（JP）及翟廸強先生。