

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

截至二零二零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 | |
|------------------------------|-------------|--------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| 收益 | 3,710 | 3,439 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 1,156 | 530 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 12,884 | 12,037 |
| 每股盈利－基本 (港仙) | 11.77 | 5.28 |
| 報告年度結束後提呈的每股股息 －末期股息 (港仙) | 0.50 | 0.72 |

* 僅供識別

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團溢利為1,155,600,000港元，而上一年度為529,900,000港元。每股盈利為11.77港仙，而上一年度為5.28港仙。

年內本集團收益為3,710,000,000港元，較上一年度的3,439,200,000港元增加270,800,000港元。年內綜合溢利為1,243,700,000港元，而上一年度為668,200,000港元。溢利較上一年度增加主要由於香港商用物業的銷售額增加及合營項目之貢獻增加所致。

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5,198,200,000港元（二零一九年：3,365,300,000港元）。

商用物業

於財政年度，商用分部取得重大商用物業之銷售額，主要包括三個項目，分別為尖沙咀亞士厘道21、21A、23、25及27號、中環些利街2-4號的13層辦公樓層及與信和置業有限公司（「信和置業」）及億京發展及策劃有限公司合營發展位於九龍灣偉業街38號的甲級寫字樓項目「富臨中心」已超過50%之分層銷售。

本集團擁有多項策略性商用項目，將會成為未來數年的主要收益來源。其中一項合營項目位於中環結志街／嘉咸街，其為商業發展的市建局地盤，將提供甲級寫字樓、超豪華酒店及零售店舖，合併總建築面積達433,500平方呎。該項目現正進行總體規劃流程。地基工程已於二零一九年第二季啟動，並預期於二零二一年第一季竣工，整個發展項目預計將於二零二四年完成。本集團及其夥伴永泰地產有限公司已多次展示彼等具有創造深刻體驗及空間的實力。因此，我們有信心憑藉該項目之優越地段，加上經驗豐富的團隊，該項目將會成為該地區內匯聚辦公室、酒店、零售、餐飲及文化等於一身的矚目焦點。

中環閣麟街46-48號為一個位於蘇豪區核心地帶之商業發展項目，毗鄰中區警署活化項目（現稱為「大館」）。蘇豪區內餐廳、酒吧、藝術畫廊及喜劇俱樂部林立，舉世知名，世界各地的旅客皆慕名而來，亦是本港的外籍人士及本地人紛沓而至之處。故此，本集團決定依循以紐約米特帕金區為靈感的設計主題，將該項目發展為銀座式餐飲勝地。雖然建設工程由於新型冠狀病毒而暫停，該項目正按計劃進行。目前，地基工程已完成，而上層結構之建築工程已經開始。該項目於建成後之建築面積將約為32,000平方呎。

在九龍東，我們與合營夥伴已成功重塑位於九龍灣臨澤街8號的高檔寫字樓，該項目已改名為「啟匯」（原名「傲騰廣場」）。為發揮項目優勢，該物業之主大堂、入口走廊、電梯、洗手間及電梯大廳正在進行重大改善工程。本集團已聘請國際知名的建築師事務所「PDP London」領導有關工程，預計將於二零二零年第三季之前竣工。於改善工程竣工後，本集團的目標為吸引銀行業、保險業、科技、媒體和電信業等界別的高收入租戶，透過提升租金回報率創造更大價值。

「金峰大廈」位於佐敦彌敦道241及243號。該大廈位於佐敦道及彌敦道交匯處，並於港鐵佐敦站正對面。此外，由高鐵站步行前往「金峰大廈」亦只需15分鐘，往返中國內地快速便捷。該地區亦因診所及醫療中心集中進駐而廣為本地人及內地旅客熟悉。「金峰大廈」鄰近港鐵站及高鐵網絡，坐落佐敦道黃金地段，加上區內設有眾多著名醫療服務中心，遊人如鯽。本集團的策略目標是為「金峰大廈」打造以醫療服務行業為主的租戶群。本集團深信，醫療中心一直是非常穩定的長期租戶。為配合此新策略，該大廈正對其外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行改善工程，以使診所租戶受惠。

位於佐敦的「諾富特酒店」的表現因社會動盪及其後全球新型冠狀病毒疫情導致旅客及商務旅客數目大幅下降而受到不利影響，特別是客房房價及整體入住率均下跌。雖然面對該等微觀及宏觀挑戰，本集團正努力減少其經營開支，同時開拓重建項目。

本集團就上海吳江路169號的「四季坊」商場進行的重新定位工程已經完成，將這座位於超級優越地段的商場升級成為一系列雙層高端臨街商舖，以提升租賃組合及租金回報率。在進行租賃升級後，本集團致力創造重大價值增長，並於未來將更有條件產生強勁的租金回報。

商用分部於本財政年度內取得理想佳績。重大出售事項已完成及先前已簽之銷售合約已入賬。除上述所指外，本集團正繼續致力於其他項目的價值提升工作，為不久將來確保穩定的銷售渠道。

尚家生活 – 住宅物業發展

於本財政年度，本集團推出多項引以自豪的地標級住宅項目，所有項目均可望於日後產生豐厚溢利。我們最新推出的高檔合營住宅項目是位於渣甸山白建時道47號的「皇第」。「皇第」坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供獨一無二的單位組合，坐擁極致奢華的全層相連戶、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。為充分展現該項目的魅力，本集團誠聘享譽盛名的建築師事務所「PDP London」，與來自英國、法國、日本及香港的世界級室內設計師攜手打造外觀。每位室內設計師各自負責設計一個獨立單位，每個單位都體現本集團崇尚完美的風格，同時不失獨特個性。合共十六個單位中，本集團至今已就六個單位訂立銷售合約。在這個備受追捧的地段，「皇第」確是優雅和奢華的象徵。

山頂道8-12號，是一項合營翻新項目，包括超高檔住宅公寓單位及一間獨立屋的重建工程。此項目坐享一覽無際的180度全維港景觀。一俟竣工，將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。其度身定制的單位內櫥揉合當代及經典色彩。其中兩個富麗堂皇的單位更由獲得無數國際獎項的香港著名室內設計大師馮敬早先生打造。鑑於至今市場對項目的關注，我們深信這個完美無瑕、極盡豪華的住宅項目將取得空前成功，並鞏固我們發展超豪華住宅項目的名聲。

我們位於上水粉錦公路333號的住宅項目包括六幢豪華別墅，每幢高檔別墅的建築面積超過6,000平方呎，並設有精緻的私人花園及泳池，為夢想鄉郊別墅樹立標杆。該項目在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為著名的粉嶺高爾夫球場，兩者相隔不足三分鐘車程。

此外，尚家生活團隊欣然宣佈，位於啟發徑8號的「城•點」住宅項目的全數204個預售住宅單位已於本財政年度末完滿交付。本集團從這位於屯門心臟地帶的大型住宅發展地盤所獲得的回報相當不俗，對本集團的整體業績帶來正面貢獻。展望將來，本集團計劃汲取今次經驗，進一步打入大眾住宅市場。

我們與信和置業合營的港鐵油塘住宅項目如期推進。目前，總體規劃流程進展順利，建築工程即將啟動。對於與信和置業聯手發展首個港鐵項目，本集團感到無比振奮。我們亦期望該項目能夠成為本集團進軍大眾住宅市場的踏腳石。

位於北京金寶街90及92號的「金輿東華」(原名「勵駿華庭」)是本集團於我國首都的第一個高檔合營住宅項目。該項目別樹一格，其外觀設計是當地罕見的古典歐陸式風格。裝修工程包括外觀及公用空間的升級改造，以及示範單位的室內裝修，目前已接近竣工，即將可供發售。本集團與首屈一指的室內設計名師合作，認為專屬的當代設計最適合這個地標項目。本集團深信，其嶄新設計加上毗鄰北京王府井的位置使該項目佔盡優勢，於發售時將獲得大幅價值提升。

位於上海的住宅發展項目「英庭名墅」氣勢磅礴。該項目的外觀簡潔優雅，富當代英倫風。本集團與其合營企業夥伴欣然宣佈，44幢別墅及96個公寓單位中大部份已售出，我們有信心於短期內售出餘下單位，為整個項目劃上完滿句點。

本集團的高級管理層對本年度的住宅項目表現及進展感到欣慰。除上述項目外，本集團亦有其他住宅項目正在籌建中，其將於適當時候推出市場。

證券投資

於二零二零年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算（「於損益賬按公平值計算」）之金融資產約2,343,300,000港元（二零一九年三月三十一日：於損益賬按公平值計算之金融資產約2,091,800,000港元）。該投資組合中88.4%為上市債務證券（大部分由中國房地產公司發行）、1.9%為上市股本證券及9.7%為非上市基金和證券。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221,100,000港元，包括債務證券公平值淨虧損185,300,000港元、非上市互惠基金公平值淨虧損11,900,000港元、股本證券（香港上市）公平值淨虧損23,400,000港元及非上市股本證券公平值淨虧損500,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入增加至約172,000,000港元（二零一九年三月三十一日：157,400,000港元）。

於二零二零年三月三十一日，其中約289,300,000港元（二零一九年三月三十一日：188,500,000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

由於二零一九新型冠狀病毒（「COVID-19」）對全球經濟的全面影響仍有待浮現，一般商業活動可能繼續低迷。然而，低利率環境似乎將維持一段時間，甚至可能於COVID-19出現受控跡象後持續。因此，我們對商用板塊的中期前景保持審慎樂觀，特別是中環及尖沙咀等黃金地段。

住宅方面，大眾市場板塊近期的一手銷售數據令人鼓舞。鑑於本地住宅的供應及需求有落差，我們相信該板塊的表現將繼續領先。高端住宅板塊方面，「皇第」單位的銷情亦反映該板塊於本地及全球事件中保持強韌。

儘管我們現正面臨困境及挑戰，惟本集團對短期前景仍然樂觀。憑藉穩健的資產負債表及經驗豐富的高級管理層和項目管理團隊，本集團已準備就緒，在這動盪的時刻把握眼前商機。

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」)截至二零二零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

截至二零二零年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|----|--------------|--------------|
| 收益 | 2 | | |
| 銷售持作出售物業 | | 3,498,030 | 3,136,961 |
| 租金收入 | | 211,926 | 302,219 |
| 總收益 | | 3,709,956 | 3,439,180 |
| 銷售及服務成本 | | (2,212,520) | (2,374,504) |
| 毛利 | | 1,497,436 | 1,064,676 |
| 投資收入 | 4 | 172,029 | 157,369 |
| 投資虧損 | 4 | (294,847) | (24,933) |
| 其他收入 | 5 | 191,708 | 131,086 |
| 其他收益及虧損 | 6 | (13,321) | 2,294 |
| 應收貸款的減值虧損 | | - | (40,000) |
| 行政開支 | | (312,579) | (247,065) |
| 融資成本 | 7 | (333,897) | (326,065) |
| 應佔合營企業業績 | | 402,036 | 30,375 |
| 應佔聯營公司業績 | | 432 | (9,953) |
| 除稅前溢利 | | 1,308,997 | 737,784 |
| 所得稅開支 | 8 | (65,269) | (69,556) |
| 年內溢利 | 9 | 1,243,728 | 668,228 |
| 應佔溢利(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 1,155,643 | 529,852 |
| 永續資本證券持有人 | | 89,700 | 89,700 |
| 非控股權益 | | (1,615) | 48,676 |
| | | 1,243,728 | 668,228 |
| 每股盈利(港仙) | 11 | | |
| 基本 | | 11.77 | 5.28 |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| 年內溢利 | <u>1,243,728</u> | <u>668,228</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 | (22,910) | (23,352) |
| 應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅 | <u>(118,304)</u> | <u>(104,680)</u> |
| | <u>(141,214)</u> | <u>(128,032)</u> |
| 年內全面收益總額 | <u><u>1,102,514</u></u> | <u><u>540,196</u></u> |
| 應佔全面收益(開支)總額： | | |
| 本公司擁有人 | 1,014,429 | 401,820 |
| 永續資本證券持有人 | 89,700 | 89,700 |
| 非控股權益 | <u>(1,615)</u> | <u>48,676</u> |
| | <u><u>1,102,514</u></u> | <u><u>540,196</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 297,235 | 252,055 |
| 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 | 170,955 | 172,360 |
| 會所會籍 | | 11,915 | 11,915 |
| 於合營企業的權益 | | 4,474,685 | 4,826,529 |
| 應收合營企業款項 | | 5,067,900 | 4,600,561 |
| 於聯營公司的權益 | | 193,052 | 190,683 |
| 應收聯營公司款項 | | 10,611 | 4,548 |
| 應收貸款 | | 203,248 | 222,219 |
| 就收購物業、廠房及設備支付的按金 | | — | 64,358 |
| | | 10,429,601 | 10,345,228 |
| 流動資產 | | | |
| 應收貸款 | | 45,407 | 73,680 |
| 貿易及其他應收款項 | 12 | 274,058 | 480,092 |
| 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 | | 3,470 | 2,460 |
| 持作出售物業 | | 11,502,578 | 12,017,774 |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | 13 | 2,172,310 | 1,919,470 |
| 可退回稅項 | | 9,889 | 20,025 |
| 證券經紀所持現金 | | 6,432 | 2,899 |
| 銀行結餘及現金 | | 2,668,787 | 1,406,878 |
| | | 16,682,931 | 15,983,527 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 14 | 346,103 | 324,871 |
| 合約負債 | | — | 1,041,353 |
| 應付稅項 | | 265,415 | 231,741 |
| 應付合營企業款項 | | 556,195 | 559,377 |
| 應付附屬公司非控股股東款項 | | 167,333 | 167,333 |
| 銀行借款—一年內到期 | | 1,811,884 | 2,122,755 |
| | | 3,146,930 | 4,447,430 |
| 流動資產淨值 | | 13,536,001 | 11,536,097 |
| 總資產減流動負債 | | 23,965,602 | 21,881,325 |

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|--------------------------|-------------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 78,460 | 80,296 |
| 儲備 | <u>12,805,654</u> | <u>11,956,774</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 12,884,114 | 12,037,070 |
| 永續資本證券持有人 | 1,539,443 | 1,539,443 |
| 非控股權益 | <u>36,253</u> | <u>37,868</u> |
| 權益總額 | <u>14,459,810</u> | <u>13,614,381</u> |
| 非流動負債 | | |
| 銀行借款—一年後到期 | 7,516,079 | 6,304,952 |
| 有擔保票據—一年後到期 | 1,924,260 | 1,950,000 |
| 衍生金融工具 | 45,868 | — |
| 遞延稅項負債 | <u>19,585</u> | <u>11,992</u> |
| | <u>9,505,792</u> | <u>8,266,944</u> |
| | <u>23,965,602</u> | <u>21,881,325</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二零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香港財務報告準則及修訂本

於本年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂香港財務報告準則及修訂本：

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號 | 所得稅處理的不確定性 |
| 香港財務報告準則第9號之修訂本 | 具有負補償的提前還款特性 |
| 香港會計準則第19號之修訂本 | 計劃修訂、縮減或結清 |
| 香港會計準則第28號之修訂本 | 與聯營公司及合營公司之長期權益 |
| 香港財務報告準則之修訂本 | 香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進 |

除下文所述者外，本年度應用新訂香港財務報告準則及修訂本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16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關的詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇採用可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃而識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而先前並未識別為包括租賃的合約則不應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，來評估合約是否包括租賃。

作為承租人

本公司已追溯應用香港財務報告準則第16號，其累計影響於首次應用日期(即二零一九年四月一日)確認。

於二零一九年四月一日，本集團應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)條過渡確認額外租賃負債及相等於相關租賃負債金額之使用權資產。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃，以逐項租賃的基準應用以下可行權宜方法，而選擇不就租期於首次應用日期後12個月內結束的租賃，確認使用權資產及租賃負債。

於過渡期間，本集團於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| | 二零一九年 四月一日 千港元 |
| 於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔 | 3,354 |
| 減：確認豁免—低價值資產 | (4) |
| 可行權宜方法—租期於首次應用日期後12個月內結束的租賃 | (3,350) |
| 於二零一九年四月一日的租賃負債 | — |

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團無須對本集團為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟須由首次應用日期起按香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，及並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下同一相關資產之已訂約但於首次應用日期後開展之新租賃合約予以入賬，猶如於二零一九年四月一日之現有租賃已予修改。該應用對本集團於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年四月一日起，修改後經修訂租期相關之租賃付款按延長租期以直線基準確認為收入。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金乃應用香港會計準則第17號視作租賃下的權利及責任（屬貿易及其他應付款項項下）。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與資產使用權相關的付款，並已於過渡時作出調整以反映貼現影響。於首次應用日期，本集團評估及認為該等已收可退還租賃按金於二零一九年四月一日的影響並不重大。

於二零一九年四月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）以分配合約之代價至租賃及非租賃部分。分配基準的變動對本集團於本年度的綜合財務狀況表並無重大影響。

作為出租人而言，應用香港財務報告準則第16號，對本集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及現金流量均沒有重大影響。

2. 收益

(i) 分拆收益

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 銷售持作出售物業—於某時間點 | 3,498,030 | 3,136,961 |
| 租金收入 | 211,926 | 302,219 |
| | <u>3,709,956</u> | <u>3,439,180</u> |

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------|------------------|------------------|
| 銷售持作出售物業 | | |
| 地區市場 | | |
| 香港 | 3,498,030 | 3,118,992 |
| 新加坡 | — | 17,969 |
| | <u>3,498,030</u> | <u>3,136,961</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

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 銷售持作出售物業 | | |
| 商用物業控股 | 2,612,622 | 1,099,569 |
| 住宅物業控股 | 885,408 | 2,037,392 |
| 客戶合約收益 | 3,498,030 | 3,136,961 |
| 租金收入 | 211,926 | 302,219 |
| 利息收入及股息收入 | 172,029 | 157,369 |
| | <u>3,881,985</u> | <u>3,596,549</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。

(iv) 就客戶合約分配至餘下履約義務之交易價格

於二零二零年三月三十一日，並無尚未履行的履約義務，而1,871,046,000港元之交易價格已分配至於二零一九年三月三十一日有關物業銷售合同的餘下履約義務（未履行或部分履行），預計確認收入的時間為一年內。

(v) 租賃

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 經營租賃： | | |
| 固定租賃付款 | <u>211,926</u> | <u>302,219</u> |

於截至二零二零年三月三十一日止年度，對於COVID-19疫情期間蒙受虧損的承租人，本集團授予一次性減租，減租金額達800,000港元（二零一九年：無），減租期最長為三個月。

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、新加坡及中華人民共和國（「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 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 截至二零二零年三月三十一日止年度 | | | | | |
| 對外收益 | | | | | |
| 租金收入 | 203,198 | 5,776 | 2,952 | - | 211,926 |
| 銷售持作出售物業 | <u>2,612,622</u> | <u>885,408</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,498,030</u> |
| 本集團收益 | 2,815,820 | 891,184 | 2,952 | - | 3,709,956 |
| 利息收入及股息收入 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>172,029</u> | <u>172,029</u> |
| | <u>2,815,820</u> | <u>891,184</u> | <u>2,952</u> | <u>172,029</u> | <u>3,881,985</u> |
| 應佔聯營公司及合營企業收益 | | | | | |
| 租金收入 | 81,471 | 231 | - | - | 81,702 |
| 銷售持作出售物業 | <u>1,380,834</u> | <u>319,352</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,700,186</u> |
| | <u>1,462,305</u> | <u>319,583</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,781,888</u> |
| 分類收益 | <u>4,278,125</u> | <u>1,210,767</u> | <u>2,952</u> | <u>172,029</u> | <u>5,663,873</u> |
| 業績 | | | | | |
| 應佔合營企業業績(附註) | 523,912 | (121,876) | - | - | 402,036 |
| 應佔聯營公司業績(附註) | 558 | (126) | - | - | 432 |
| 分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績) | <u>1,225,476</u> | <u>212,281</u> | <u>(12,283)</u> | <u>(139,951)</u> | <u>1,285,523</u> |
| 分類溢利(虧損) | <u>1,749,946</u> | <u>90,279</u> | <u>(12,283)</u> | <u>(139,951)</u> | <u>1,687,991</u> |
| 未分配的其他收入 | | | | | 70,698 |
| 未分配的其他收益及虧損 | | | | | 16,815 |
| 中央行政費用 | | | | | (132,610) |
| 融資成本 | | | | | <u>(333,897)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>1,308,997</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 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|----------------|
| 截至二零一九年三月三十一日止年度 | | | | | |
| 對外收益 | | | | | |
| 租金收入 | 295,321 | 4,589 | 2,309 | – | 302,219 |
| 銷售持作出售物業 | 1,099,569 | 2,037,392 | – | – | 3,136,961 |
| 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 | – | – | – | 157,369 | 157,369 |
| | 1,394,890 | 2,041,981 | 2,309 | 157,369 | 3,596,549 |
| 應佔聯營公司及合營企業收益 | | | | | |
| 租金收入 | 71,326 | 635 | – | – | 71,961 |
| 銷售持作出售物業 | – | 228,372 | – | – | 228,372 |
| | 71,326 | 229,007 | – | – | 300,333 |
| 分類收益 | 1,466,216 | 2,270,988 | 2,309 | 157,369 | 3,896,882 |
| 業績 | | | | | |
| 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) | 422,591 | 603,333 | (351) | 111,533 | 1,137,106 |
| 分類溢利(虧損) | 445,732 | 600,614 | (351) | 111,533 | 1,157,528 |
| 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 | | | | | (326,065) |
| 除稅前溢利 | | | | | 737,784 |

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)、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、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(主要為撇銷持作出售物業之按金及匯兌收益淨額)、中央行政費用、融資成本及所得稅支出等若干項目。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)

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 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 | 150,905 | 144,847 |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入 | 21,124 | 12,522 |
| | <u>172,029</u> | <u>157,369</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 | | |
| — 已變現虧損淨額 | (36,825) | (3,838) |
| — 未變現虧損淨額 | (221,141) | (21,095) |
| 衍生金融工具公平值變動之未變現虧損淨額 | | |
| — 已變現收益淨額 | 8,987 | — |
| — 未變現虧損淨額 | (45,868) | — |
| | <u>(294,847)</u> | <u>(24,933)</u> |

以下為各相關金融工具之投資收入及虧損之分析：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------|------------------|----------------|
| 衍生金融工具 | (36,881) | — |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | (85,937) | 132,436 |
| | <u>(122,818)</u> | <u>132,436</u> |

5. 其他收入

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入 | 29,970 | 13,443 |
| 應收貸款之利息收入 | 13,733 | 15,401 |
| 應收合營企業款項的利息收入 | 118,610 | 78,138 |
| 承兌票據利息收入 | 963 | 1,151 |
| 攤銷財務擔保合約 | 7,501 | 5,988 |
| 資產管理收入 | 2,400 | 2,654 |
| 顧問費收入 | 24 | 41 |
| 已沒收按金 | 8,756 | 5,468 |
| 其他 | 9,751 | 8,802 |
| | <u>191,708</u> | <u>131,086</u> |

截至二零二零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163,276,000港元(二零一九年：108,133,000港元)。

6. 其他收益及虧損

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------|-----------------|--------------|
| 撇銷持作出售物業之按金 | (30,560) | - |
| 出售物業、廠房及設備之收益(虧損) | 839 | (20) |
| 應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回 | 424 | - |
| 匯兌收益淨額 | 15,976 | 2,314 |
| | <u>(13,321)</u> | <u>2,294</u> |

7. 融資成本

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 以下項目的利息： | | |
| 銀行借款 | 264,486 | 227,841 |
| 來自一名合營夥伴的貸款 | — | 41,024 |
| 有擔保票據 | 94,947 | 95,063 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 借款成本總額 | 359,433 | 363,928 |
| 減：已於合資格資產成本中資本化的金額 | (25,536) | (37,863) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 333,897 | 326,065 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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。截至二零二零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2.62%至4.51%（二零一九年：1.78%至4.05%）。

8. 所得稅開支

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 有關支出(抵免)包括： | | |
| 香港利得稅 | | |
| —本年度 | 71,016 | 130,219 |
| —以往年度超額撥備 | (13,350) | (68,989) |
| 澳門所得補充稅 | | |
| —本年度 | 10 | 4 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 57,676 | 61,234 |
| 遞延稅項 | 7,593 | 8,322 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 65,269 | 69,556 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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。

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，兩年度的首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

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| 年內溢利已扣除(計入)以下各項： | | |
| 董事酬金 | <u>56,371</u> | <u>45,620</u> |
| 其他員工成本： | | |
| 薪酬及其他福利 | 71,779 | 61,750 |
| 績效獎金 | 15,472 | 15,598 |
| 退休福利計劃供款 | <u>4,371</u> | <u>4,237</u> |
| | <u>91,622</u> | <u>81,585</u> |
| 員工成本總額 | <u>147,993</u> | <u>127,205</u> |
| 核數師酬金－審核服務 | 3,792 | 3,450 |
| 確認為開支的持作出售物業成本 | 1,764,879 | 2,161,067 |
| 物業、廠房及設備的折舊 | 33,696 | 23,925 |
| 撇減／(撥回撇減)持作出售物業(計入銷售成本) | <u>345,853</u> | <u>(11,308)</u> |

10. 股息

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---|---------------|----------------|
| 年內確認為分派的股息 | | |
| —截至二零一九年三月三十一日止財政年度末期 股息每股0.72港仙 (二零一九年：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) | 70,615 | 140,519 |
| 報告期末後擬派股息 | | |
| —末期股息每股0.50港仙 (二零一九年：末期股息每股0.72港仙) | 48,988 | 70,615 |
| | <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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 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) | 1,155,643 | 529,852 |
| | <u>1,155,643</u> | <u>529,852</u> |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本盈利的普通股數目(以千股計) | 9,814,897 | 10,037,090 |
| | <u>9,814,897</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(二零一九年：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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------|----------------|--------------|
| 貿易應收款項： | | |
| 0至30天 | 11,256 | 8,353 |
| 31至90天 | 5,763 | 1,338 |
| | 17,019 | 9,691 |
| 預付款項及按金 | 44,278 | 36,929 |
| 收購持作出售物業的按金(附註a) | — | 1,817 |
| 其他應收款項(附註b) | 212,761 | 431,655 |
| | 274,058 | 480,092 |

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。

附註：

- a. 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港元收購一項物業。於二零一九年三月三十一日，已付收購按金1,817,000港元。剩餘代價15,237,000港元已於截至二零二零年三月三十一日止年度期間在上述物業落成後償付。於截至二零二零年三月三十一日止年度，由於物業市場之市況不穩，收購澳洲物業的按金30,560,000港元已全數減值及撇銷。
- b. 於二零二零年三月三十一日，其他應收款項主要包括重建商用物業的可退還印花稅46,608,000港元(二零一九年：無)及本集團就預售持作出售物業已收取並由獨立律師代為保管的按金148,836,000港元(二零一九年：403,445,000港元)。

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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 上市股本證券 | 45,622 | 64,331 |
| 非上市股本證券 | 173,984 | 172,360 |
| 非上市互惠基金 | 52,924 | 18,011 |
| 上市債務證券 | 2,070,735 | 1,712,638 |
| 非上市債務證券 | – | 124,490 |
| | <u>2,343,265</u> | <u>2,091,830</u> |
| 合計及報告為： | | |
| 已上市 | | |
| 香港 | 518,941 | 250,232 |
| 其他地區 | 1,597,416 | 1,526,737 |
| 非上市 | 226,908 | 314,861 |
| | <u>2,343,265</u> | <u>2,091,830</u> |
| 按呈報目的分析為： | | |
| 非流動資產 | 170,955 | 172,360 |
| 流動資產 | 2,172,310 | 1,919,470 |
| | <u>2,343,265</u> | <u>2,091,830</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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 已收租金及相關按金 | 83,782 | 92,169 |
| 其他應付稅項 | 2,283 | 1,117 |
| 向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入 | 18,728 | 20,341 |
| 應付利息 | 30,261 | 31,369 |
| 應計工程成本 | 116,484 | 106,805 |
| 應計顧問費 | 2,657 | 2,195 |
| 應計費用及其他應付款項 | 91,908 | 70,875 |
| | <u>346,103</u> | <u>324,871</u> |

股息

董事會建議向於二零二零年九月十四日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二零年三月三十一日止年度的末期股息每股0.50港仙(二零一九年：0.72港仙)，總額約49,000,000港元(二零一九年：70,600,000港元)，惟須待本公司股東於二零二零年股東週年大會上批准，股息將於二零二零年九月十八日前後派付。

僱員

於二零二零年三月三十一日，本集團員工總數為104人，不包括佐敦諾富特酒店的員工(二零一九年：105人，不包括佐敦諾富特酒店的員工)。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。

或然負債

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 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 | 8,736,144 | 8,898,031 |
| 一間聯營公司 | <u>282,854</u> | <u>282,854</u> |
| | <u>9,018,998</u> | <u>9,180,885</u> |

及由下列各方動用：

| | | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 合營企業 | 7,273,690 | 6,871,427 |
| 一間聯營公司 | <u>183,066</u> | <u>177,404</u> |
| | <u>7,456,756</u> | <u>7,048,831</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。於二零二零年三月三十一日的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18,728,000港元(二零一九年：20,341,000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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 物業、廠房及設備 | 224,819 | 241,369 |
| 持作出售物業 | 10,966,083 | 11,119,219 |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | 289,328 | 188,477 |
| | <u>11,480,230</u> | <u>11,549,065</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、業權及利益以及向承租人收取的應收款項，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，本公司將於二零二零年八月三十一日(星期一)至二零二零年九月三日(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，最遲須於二零二零年八月二十八日(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；及
- (b) 為釐定股東享有擬派末期股息的資格，本公司將於二零二零年九月九日(星期三)至二零二零年九月十四日(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，最遲須於二零二零年九月八日(星期二)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

年內，本公司以總代價（扣除開支前）96,312,650港元在聯交所購回合共229,520,000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 | |
| 二零一九年四月 | <u>229,520,000</u> | 0.445 | 0.410 | <u>96,312,650</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，包括審閱截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零二零年九月三日舉行二零二零年股東週年大會。

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，二零二零年六月二十九日

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。