

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

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
收益		
根據綜合損益表	420	369
應佔聯營公司及合營企業之收益	2,343	1,666
	<u>2,763</u>	<u>2,035</u>
本公司擁有人應佔溢利	1,156	331
本公司擁有人應佔權益	14,508	13,298
每股盈利—基本(港仙)	12.26	3.43
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

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團溢利為1,156,200,000港元，而上一年度為330,800,000港元。每股盈利為12.26港仙，而上一年度為3.43港仙。

年內本集團收益為420,500,000港元，較上一年度的368,700,000港元增加51,800,000港元。年內綜合溢利為1,238,100,000港元，而上一年度為418,500,000港元。溢利較上一年度增加主要由於出售香港九龍諾富特酒店（「諾富特酒店」）49%股權之收益以及將上海兩個購物商場由持作出售物業轉為投資物業之公平值收益所致。

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2,426,200,000港元（二零二一年：1,732,100,000港元）。

儘管受到2019冠狀病毒病疫情及地緣政治的持續影響，本集團於年內仍保持盈利。我們透過穩定出售住宅及商用物業資產，以繼續加強我們的流動資金，從而維持穩健的財務狀況。我們繼續維持穩健的現金及現金等價物狀況，並深信我們強勁的資產負債表將確保本集團能順利渡過影響香港的挑戰。

香港商用物業

本集團積極發展及提升多項策略性商用項目，將會成為未來數年的主要收益來源。位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目是與永泰地產有限公司合作的合營項目，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，合併總建築面積約達432,000平方呎。建築工程目前正在進行中，地基工程已接近完成。本集團及其合營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，將令該項目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。

位於中環閣麟街48號的新商用大樓「FOCO」為一項位於蘇豪區核心地帶之商業發展項目，毗鄰為「大館」。該項目總建築面積約32,000平方呎。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，亦是外籍人士及本地人紛沓而至之處。儘管香港租賃市場充滿挑戰，本集團已成功將大部分樓層出租予著名的餐飲及生活時尚的商戶。

在九龍東，本集團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」。為發揮項目優勢，該物業之主大堂、入口走廊、電梯、洗手間及電梯大堂已進行重大改善工程。隨著改善工程完成後，本集團的目標為積極吸納銀行業、保險業及科技、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。

新命名的「香港體檢中心」位於佐敦彌敦道241及243號。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處，並於港鐵佐敦站正對面。該地區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。「香港體檢中心」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。該大廈已對其外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行重大改善工程，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，並租用大部分商業樓層。是次成功轉型為專注以醫療服務為主導的商業大廈再次展示本集團於升級及重新定位物業方面的專業知識，同時大幅提高重新定位後的租金回報。我們預期經提升的商用大廈於日後出售時將成為另一項擁有可觀溢利的投資。

「諾富特酒店」已於二零二一年九月開展重建計劃。現有酒店的拆卸工程經已完成，並正在進行地基工程。目前的計劃是將該物業打造成為商住大樓。我們很高興與加拿大退休金計劃投資委員會及另一名少數合夥人組建一家合營企業以承接該項目。新大樓乃與國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」合作，並預計於二零二五年落成。新大樓的總建築面積超過250,000平方呎，將平均分為商用和住宅用途。低層的商用大樓可藉著其交通便利的優勢用作健康或金融服務中心。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、擁有一流的名校網及前往香港各個地區均交通便利的住所。住宅單位的預售將於二零二三年中開始，我們預期市場對此九龍黃金地段將反應熱烈。我們熱切期待這項位於佐敦的矚目新大樓於竣工後將成為本集團皇冠上的一顆明珠。

本集團商用分部於推動多項商業資產的發展及重新定位方面取得重大進展。我們深信憑藉我們所作出的重大努力及進展，於中國內地恢復通關及香港經濟逐漸恢復正常後，該等增值項目將創造新景象並取得成果。

尚家生活－香港住宅物業發展

本集團已成功推出多項地標級住宅項目，所有項目均可望於未來財政期間產生豐厚溢利。

我們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，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。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」打造外觀，並與來自英國、法國、日本及香港的世界級室內設計師攜手合作。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，本集團至今已按優越價格就出售十一個單位訂立合約。由於爆發2019冠狀病毒病，基本上已令香港封關，並限制了內地買家的購買意慾，在當前充滿挑戰的時期，這已是一項重大的成果。我們深信即將可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，包括超高檔住宅公寓單位的翻新工程。此外，本集團在此優越山頂地段全資擁有一棟獨立屋作重建用途。此項目坐享一覽無際的180度全維港景觀。於二零二零年底完成公寓單位之翻新工程後，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。市場對單位的反應及興趣踴躍，我們深信這個完美無瑕、極盡豪華的住宅項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的聲譽。

我們位於上水粉錦公路333號的住宅項目「華第」包括六幢豪華別墅，每幢高檔別墅的總建築面積超過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，其毗鄰為位於粉嶺著名的香港哥爾夫球會，兩者相隔不足三分鐘車程。

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。本集團對於與信和置業有限公司聯手發展首個港鐵住宅項目感到無比振奮。目前，我們預計住宅單位的預售時間將於二零二三年年中左右，由於其位於九龍東的便利位置，定必受到市場好評。

我們與盈科大衍地產發展有限公司合作位於中環已連拿利3-6號的優質住宅項目進展順利，目前正進行地基工程。

我們與新世界發展有限公司及其他公司合營的港鐵黃竹坑住宅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。即將興建的單位將坐享一覽無際的香港海洋公園及深水灣景觀，而且交通便利，乘坐港鐵只需要五分鐘車程便可到達金鐘。該項目的建築工程經已展開，預計將於二零二五年左右完成。根據進展階段，我們目前預計住宅單位將於二零二三年年中左右預售。參考兩個港鐵黃竹坑站可比較的住宅項目的預售非常成功，錄得同區高價交投，本集團有信心該項目於未來將取得良好的市場反應和盈利能力。

為迎合大眾市場對住宅市場的需求，我們亦於未來的香港「北部都會區」組合中增加兩個重要的住宅用地。第一個是我們位於元朗以50:50合營的麗新元朗中心重建項目，有關項目已取得必要的政府批准，將現有的工業大樓改造為一個未來應佔總建築面積約為400,000平方呎的大型住宅項目，於該項目前往元朗中心地帶及港鐵朗屏站便利快捷。第二個是於古洞的合營項目，未來應佔總建築面積約為一百萬平方呎，而本集團持有項目的40%權益。根據政府規劃，「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標誌性的大眾住宅發展項目。

本集團對我們住宅項目迄今為止的表現和進展感到滿意，特別是我們的高端住宅單位的銷售進展，取得良好的銷量和優越的價格。我們擁有堅實的住宅項目的銷售展望，特別是於大眾住宅領域，令該分部於日後將持續穩健增長。

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。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。單位已經開始銷售，約半數的翻新單位已以高價售出，顯示內地富裕階層對於中國內地高端奢華住宅物業的強烈渴望。

就我們的中國內地商用資產而言，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亦已完成，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，以提升租賃組合及租金回報率。在進行租賃升級後，本集團實現重大價值增長，租金較之前水平大幅提高接近兩倍。

從策略角度來看，我們於本財政年度亦將上海的「四季坊」購物商場和「華府天地商場」由持作出售物業重新分類為投資物業，以把握中國內地政府的刺激消費政策帶來的未來上行空間。展望未來，我們相信長遠而言中國內地擁有龐大的消費潛力。

在規劃於中國內地的銷售展望和投資機會時，本集團保持謹慎樂觀，重點關注一線城市，包括上海、北京和大灣區主要城市的黃金地段。

證券投資

於二零二二年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約655,100,000港元（二零二一年三月三十一日：1,700,900,000港元）。該投資組合中59.2%為上市債務證券、2.4%為上市股本證券及38.4%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中95.2%為美元及4.8%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損為629,400,000港元，包括上市債務證券公平值淨虧損605,100,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損7,800,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損16,500,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入減少至約83,400,000港元（二零二一年三月三十一日：229,200,000港元）。

於二零二二年三月三十一日，其中約30,800,000港元(二零二一年三月三十一日：306,200,000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

儘管全球大部分地區的2019冠狀病毒病疫情正在減退，全球宏觀環境自二零二二年初以來因俄烏衝突及全球通脹憂慮導致金融市場調整而受到抑制。我們仍然希望，該等干擾一旦消除，對本集團業務，尤其是商用物業方面的負面影響將恢復正常。因此，我們對商用板塊的中期前景保持審慎樂觀，特別是中環等黃金地段，隨著相當多的企業已將辦公室遷回中環，因此呈「重新集中」的趨勢。

香港住宅方面，儘管與中國內地仍未通關，大眾市場板塊及優質豪宅市場板塊的良好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，我們相信大眾市場板塊將繼續熾熱。豪宅市場板塊方面，「皇第」項目單位的理想銷情反映市場上有不錯的支持。

本集團將努力維持穩健的資產負債表，以應對當前的全球挑戰。憑藉經驗豐富的高級管理層和項目管理團隊，本集團將保持堅韌，準備就緒迎接挑戰，於市場機會出現時把握進一步的增長。

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」)截至二零二二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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	2		
銷售持作出售物業		171,088	141,800
租金收入		249,374	226,912
總收益		420,462	368,712
銷售及服務成本		(389,130)	(132,444)
毛利		31,332	236,268
投資收入	4	83,354	229,218
投資(虧損)收益	4	(570,943)	19,591
其他收入	5	274,488	197,646
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	719,953	30,751
行政開支		(267,095)	(240,307)
融資成本	7	(310,469)	(275,280)
應佔合營企業業績		116,003	246,079
應佔聯營公司業績		(22,756)	521
除稅前溢利		1,335,154	444,487
所得稅開支	8	(97,096)	(25,982)
年內溢利	9	1,238,058	418,505
應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,156,180	330,809
永續資本證券持有人		73,422	89,700
非控股權益		8,456	(2,004)
		1,238,058	418,505
每股盈利(港仙)	11		
基本		12.26	3.43

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內溢利	<u>1,238,058</u>	<u>418,505</u>
其他全面收益		
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	22,119	42,618
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>99,316</u>	<u>170,221</u>
	<u>121,435</u>	<u>212,839</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,359,493</u></u>	<u><u>631,344</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,277,615	540,163
永續資本證券持有人	73,422	89,700
非控股權益	<u>8,456</u>	<u>1,481</u>
	<u><u>1,359,493</u></u>	<u><u>631,344</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		232,477	262,165
投資物業		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	250,344	180,350
衍生金融工具		67,060	–
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		5,561,570	4,743,982
應收合營企業款項		6,356,190	5,983,637
於聯營公司的權益		462,635	362,154
應收聯營公司款項		851,477	1,422,774
應收貸款		85,119	129,683
		<u>17,501,431</u>	<u>13,096,660</u>
流動資產			
應收貸款		213,314	104,902
貿易及其他應收款項	12	91,418	241,345
持作出售物業		7,300,656	12,179,207
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	404,749	1,520,555
可退回稅項		2,303	450
證券經紀所持現金		23,604	37,899
銀行結餘及現金		3,455,719	1,462,929
		<u>11,491,763</u>	<u>15,547,287</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	598,340	578,080
合約負債		10,588	–
應付稅項		163,654	231,496
應付合營企業款項		788,398	749,096
應付附屬公司非控股股東款項		168,310	165,210
銀行借款—一年內到期		2,291,019	1,714,909
有擔保票據—一年內到期		–	1,859,520
		<u>4,020,309</u>	<u>5,298,311</u>
流動資產淨值		<u>7,471,454</u>	<u>10,248,976</u>
總資產減流動負債		<u>24,972,885</u>	<u>23,345,636</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資本及儲備		
股本	74,974	76,117
庫存股份	–	(6,572)
儲備	<u>14,432,583</u>	<u>13,228,358</u>
本公司擁有人應佔權益	14,507,557	13,297,903
永續資本證券持有人	1,257,327	1,539,443
非控股權益	<u>41,934</u>	<u>33,879</u>
權益總額	<u>15,806,818</u>	<u>14,871,225</u>
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	6,701,467	8,364,534
有擔保票據—一年後到期	2,316,956	–
衍生金融工具	–	81,798
遞延稅項負債	<u>147,644</u>	<u>28,079</u>
	<u>9,166,067</u>	<u>8,474,411</u>
	<u>24,972,885</u>	<u>23,345,636</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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頒佈於二零二一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16號之修訂本	2019冠狀病毒病－相關租金寬減
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
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革－第二階段

此外，本集團已應用於二零二一年六月頒佈之國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會之議程決定，澄清於釐定存貨可變現淨值時，實體應計入為「作出銷售必需之估計成本」之成本。

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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革－第二階段」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本涉及因應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露事項的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量之釐定基準作出更改。

於二零二一年四月一日，本集團有多項香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）／倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）銀行借貸9,356,798,000港元及多項香港銀行同業拆息／倫敦銀行同業拆息衍生金融工具81,798,000港元，均受利率基準改革所規限。

年內，本集團之倫敦銀行同業拆息利率掉期賬面值為599,000港元已過渡至有關替代基準利率。有關修訂對綜合財務報表並無造成重大影響。

2. 收益

(i) 分拆收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售持作出售物業—於某時間點	171,088	141,800
租金收入	249,374	226,912
	420,462	368,712

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	171,088	141,800

(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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售持作出售物業		
商用物業控股	171,088	141,800
客戶合約收益	171,088	141,800
租金收入	249,374	226,912
利息收入及股息收入	83,354	229,218
分類資料披露的收益	503,816	597,930

(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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營租賃：		
固定租賃付款	<u>249,374</u>	<u>226,912</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
	416,185	1,224	3,053	83,354	503,816
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
	148,917	2,193,950	-	-	2,342,867
分類收益	565,102	2,195,174	3,053	83,354	2,846,683
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)	1,374,596	(11,686)	(24,464)	(506,786)	831,660
分類溢利(虧損)	1,097,773	358,384	(24,464)	(506,786)	924,907
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					(310,469)
除稅前溢利					1,335,154

	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
截至二零二一年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	219,676	4,175	3,061	–	226,912
銷售持作出售物業	141,800	–	–	–	141,800
本集團收益	361,476	4,175	3,061	–	368,712
利息收入及股息收入	–	–	–	229,218	229,218
	<u>361,476</u>	<u>4,175</u>	<u>3,061</u>	<u>229,218</u>	<u>597,930</u>
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	75,565	265	–	–	75,830
銷售持作出售物業	13,994	1,576,287	–	–	1,590,281
	<u>89,559</u>	<u>1,576,552</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,666,111</u>
分類收益	<u>451,035</u>	<u>1,580,727</u>	<u>3,061</u>	<u>229,218</u>	<u>2,264,041</u>
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(121,122)	367,201	–	–	246,079
應佔聯營公司業績(附註)	576	(55)	–	–	521
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	<u>322,735</u>	<u>(1,305)</u>	<u>609</u>	<u>206,664</u>	<u>528,703</u>
分類溢利	<u>202,189</u>	<u>365,841</u>	<u>609</u>	<u>206,664</u>	<u>775,303</u>
未分配的其他收入					39,197
未分配的其他收益及虧損					19,125
中央行政費用					(113,858)
融資成本					<u>(275,280)</u>
除稅前溢利					<u>444,487</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(虧損)收益、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、貸款利息收入、攤銷財務擔保合約及已沒收按金)以及其他收益及虧損(主要為出售一間附屬公司之收益、出售於一間聯營公司投資之收益、收回去年撇銷之應收貸款、財務擔保合約確認之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(虧損)收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	56,510	169,456
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	26,844	59,762
	<u>83,354</u>	<u>229,218</u>

投資(虧損)收益包括以下項目：

於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額		
— 已變現(虧損)收益淨額	(49,032)	84,114
— 未變現虧損淨額	(629,376)	(2,459)
衍生金融工具公平值變動淨額		
— 已變現虧損淨額	(41,393)	(26,133)
— 未變現收益(虧損)淨額	148,858	(35,931)
	<u>(570,943)</u>	<u>19,591</u>

附註：已變現收益或虧損表示出售投資時變現的金額。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(虧損)收益之分析：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
衍生金融工具	107,465	(62,064)
於損益賬按公平值計算的金融資產	<u>(595,054)</u>	<u>310,873</u>
	<u>(487,589)</u>	<u>248,809</u>

5. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	3,139	12,357
應收貸款之利息收入	32,688	8,668
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	149,101	149,956
攤銷財務擔保合約	7,476	7,367
合營企業之資產管理收入	17,391	2,400
顧問費收入	189	6,093
已沒收按金	–	256
退回印花稅	44,069	–
其他	20,435	10,549
	<u>274,488</u>	<u>197,646</u>

截至二零二二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184,928,000港元（二零二一年：170,981,000港元）。

6. 其他收益及（虧損）

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
財務擔保合約確認之減值虧損	(74,996)	–
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i)	742,435	18,289
出售於一間聯營公司之投資之收益 (附註ii)	–	11,626
匯兌收益淨額	14,656	836
	<u>719,953</u>	<u>30,751</u>

附註：

- i. 於截至二零二二年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於 Surplus King Grand Investment Holding Limited之49%股權予兩名獨立第三方。

截至二零二一年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於一間持有一艘船舶之全資附屬公司之全部股權予一名第三方，代價為23,250,000港元。該附屬公司之資產淨值之賬面值為4,870,000港元，而交易成本為91,000港元，因此是項出售所產生之收益18,289,000港元已於年內之損益確認。

- ii. 截至二零二一年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於一間主要在香港從事會所、娛樂及餐飲業務營運之聯營公司之16.58%股權予一名第三方，代價為12,734,000港元。本集團於該聯營公司之權益之賬面值為1,108,000港元，因此是項出售所產生之收益11,626,000港元已於年內之損益確認。

7. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	187,347	198,532
其他借款	11,583	-
來自一名合營夥伴的貸款	2,174	1,918
有擔保票據	<u>120,632</u>	<u>90,638</u>
借款成本總額	321,736	291,088
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	<u>(11,267)</u>	<u>(15,808)</u>
	<u><u>310,469</u></u>	<u><u>275,280</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1.26%至2.01% (二零二一年：1.30%至3.73%)。

8. 所得稅(抵免)開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有關(抵免)支出包括：		
香港利得稅		
—本年度	3,647	17,166
—以往年度撥備(超額)不足	<u>(30,474)</u>	<u>322</u>
	(26,827)	17,488
遞延稅項	<u>123,923</u>	<u>8,494</u>
	<u><u>97,096</u></u>	<u><u>25,982</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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金	<u>44,886</u>	<u>33,445</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	54,414	55,774
績效獎金	14,692	9,435
退休福利計劃供款	<u>3,881</u>	<u>5,266</u>
	<u>72,987</u>	<u>70,475</u>
員工成本總額	<u><u>117,873</u></u>	<u><u>103,920</u></u>
核數師酬金	3,438	3,760
確認為開支的持作出售物業成本	155,000	122,909
物業、廠房及設備的折舊	35,713	35,271
持作出售物業撇減(撥回撇減淨額)(計入銷售成本)	140,354	(32,458)
投資物業之租金收入總額	(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	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>4,510</u>	<u>—</u>
	<u><u>(117,115)</u></u>	<u><u>—</u></u>

10. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內確認為分派的股息		
—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 (二零二一年：截至二零二零年三月三十一日 止財政年度末期股息每股0.50港仙)	39,732	48,071
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股0.42港仙 (二零二一年：末期股息每股0.42港仙)	39,361	39,853
	<u>39,361</u>	<u>39,853</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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)	1,156,180	330,809
	<u>1,156,180</u>	<u>330,809</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)	9,431,247	9,649,087
	<u>9,431,247</u>	<u>9,649,087</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(二零二一年：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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項：		
0至30天	7,056	7,339
31至90天	2,279	670
	<u>9,335</u>	<u>8,009</u>
預付款項及按金	20,945	37,504
其他應收款項(附註)	61,138	195,832
	<u>91,418</u>	<u>241,345</u>

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶的信貸質素。

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

附註：於二零二二年三月三十一日，其他應收款項主要包括重建商用物業的可退還印花稅為零港元(二零二一年：113,060,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
上市股本證券	15,477	91,628
非上市股本證券／有限合夥	195,207	185,334
非上市互惠基金	—	10,361
上市債務證券	387,508	1,334,953
非上市債務證券	56,901	78,629
	<u>655,093</u>	<u>1,700,905</u>
合計及報告為：		
已上市		
香港	258,945	457,782
新加坡	76,697	525,007
其他地區	67,343	443,792
非上市	252,108	274,324
	<u>655,093</u>	<u>1,700,905</u>
按呈報目的分析為：		
非流動資產	250,344	180,350
流動資產	404,749	1,520,555
	<u>655,093</u>	<u>1,700,905</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已收租金及相關按金	101,754	130,479
其他應付稅項	1,170	2,149
向合營企業提供財務擔保合約	85,695	11,205
應付利息	33,877	24,339
應計工程成本	249,856	261,641
應計費用及其他應付款項	125,988	148,267
	<u>598,340</u>	<u>578,080</u>

股息

董事會建議向於二零二二年九月十三日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二二年三月三十一日止年度的末期股息每股0.42港仙（二零二一年：0.42港仙），總額約39,400,000港元（二零二一年：39,900,000港元），惟須待本公司股東於二零二二年股東週年大會上批准，股息將於二零二二年九月十九日前後派付。

僱員

於二零二二年三月三十一日，本集團員工總數為115人（二零二一年：105人，不包括諾富特酒店的員工）。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。

財務擔保合約

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	9,474,920	8,010,859
聯營公司	<u>1,054,280</u>	<u>282,854</u>
	<u>10,529,200</u>	<u>8,293,713</u>

及由下列各方動用：

合營企業	7,516,627	6,716,533
聯營公司	<u>972,440</u>	<u>192,280</u>
	<u>8,489,067</u>	<u>6,908,813</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，除於損益確認之虧損撥備74,996,000港元（二零二一年：零港元）外，估計有關擔保的預期信貸虧損撥備並不重大。於二零二二年三月三十一日，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85,695,000港元（二零二一年：11,205,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備	195,534	208,249
投資物業	3,622,644	—
持作出售物業	6,802,235	11,928,292
於損益賬按公平值計算的金融資產	30,766	306,188
	<u>10,651,179</u>	<u>12,442,729</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，本公司將於二零二二年八月二十六日(星期五)至二零二二年八月三十一日(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，最遲須於二零二二年八月二十五日(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，本公司將於二零二二年九月六日(星期二)至二零二二年九月十三日(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，最遲須於二零二二年九月五日(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聯交所證券上市規則(「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。

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)28,212,720港元在聯交所購回合共116,990,000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	
二零二一年八月	82,720,000	0.255	0.250	21,073,250
二零二一年九月	310,000	0.220	2.220	68,200
二零二一年十月	2,850,000	0.228	0.225	645,450
二零二一年十二月	3,760,000	0.211	0.205	777,900
二零二二年一月	9,670,000	0.214	0.201	2,025,450
二零二二年二月	5,310,000	0.213	0.210	1,123,890
二零二二年三月	12,370,000	0.205	0.197	2,498,580
總計	<u>116,990,000</u>			<u>28,212,720</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，包括審閱截至二零二二年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零二二年八月三十一日舉行二零二二年股東週年大會。

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，二零二二年六月二十九日

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、何樂輝先生及梁景賢先生；而本公司獨立非執行董事為林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生(GBS, JP)及盧永仁博士(JP)。