

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

截至二零二一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  |              |
|----------------|--------------|--------------|
|                | 二零二一年        | 二零二零年        |
| 收益             |              |              |
| 根據綜合損益表        | 369          | 3,710        |
| 應佔聯營公司及合營企業之收益 | <u>1,666</u> | <u>1,782</u> |
|                | <b>2,035</b> | 5,492        |
| 本公司擁有人應佔溢利     | 331          | 1,156        |
| 本公司擁有人應佔權益     | 13,298       | 12,884       |
| 每股盈利－基本 (港仙)   | 3.43         | 11.77        |
| 報告年度結束後提呈的每股股息 |              |              |
| －末期股息 (港仙)     | 0.42         | 0.50         |

\* 僅供識別

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團溢利為330,800,000港元，而上一年度為1,155,600,000港元。每股盈利為3.43港仙，而上一年度為11.77港仙。

年內本集團收益為368,700,000港元，較上一年度的3,710,000,000港元下跌3,341,300,000港元。年內綜合溢利為418,500,000港元，而上一年度為1,243,700,000港元。溢利較上一年度減少主要由於2019冠狀病毒病疫情導致市況持續低迷，本集團所錄得之物業銷售減少所致。

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1,732,100,000港元（二零二零年：5,198,200,000港元）。

儘管受到2019冠狀病毒病疫情的影響，本集團在這個充滿挑戰的年度仍保持盈利。我們透過穩定出售資產，尤其是住宅方面，以加強我們的流動資金，從而維持穩健的財務狀況。憑藉強勁的現金及現金等價物狀況，我們深信我們強勁的資產負債表將確保本集團能順利渡過當前影響香港的挑戰。

### 商用物業

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。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。該項目現正進行總規劃流程。建築工程目前正在進行中，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48號」為一個位於蘇豪區核心地帶之商業發展項目，毗鄰為中區警署活化項目（現稱「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。本集團計劃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。該項目正按計劃順利進行。上層結構之建築工程已接近完成。該項目於二零二一年下半年建成後之總建築面積將約為32,000平方呎。各樓層目前正在進行預租，以吸引最合適的租戶。

在九龍東，「啟匯」為本集團與合營企業夥伴已成功重塑位於九龍灣臨澤街8號的高檔寫字樓。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。於改善工程完成後，本集團的目標為積極招募銀行業、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。

「香港體檢中心」（原名「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「香港體檢中心」亦只需十五分鐘，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。「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。本集團的策略目標是為「香港體檢中心」打造以醫療服務行業為主的租戶群。為配合此新策略，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，有關工程已於二零二一年第一季完成。透過是次升級工程，我們已吸引一間香港著名醫療服務提供商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。新裝修的大廈亦已改名為「香港體檢中心」，以反映其成功轉型為專注以醫療服務為主導的商業大廈。我們預期剩餘樓層將盡快出租予其他醫療服務營運商，以完成此樓宇位於優越地段的重新定位工程。

就香港九龍諾富特酒店（「諾富特酒店」）而言，我們將盡快開展重建計劃。現有酒店的拆卸工程預期將於二零二一年下半年開始。目前的計劃是將該物業打造成為商住大樓。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，將平均分為商業和住宅用途。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。我們熱切期待這項位於佐敦黃金地段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，租金較去年增加接近一倍使本集團明顯實現了價值提升。

儘管自二零二零年起面對着2019冠狀病毒病的挑戰，使全球及本地經濟帶來重大打擊，但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。我們深信我們所作出的重大努力及進展將於全球及香港逐步恢復正常情況時，該等增值項目將創造新景象並取得成果。

#### 尚家生活 – 住宅物業發展

本集團於財政年度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，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出售並交付八個單位。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。我們深信當市場回復正常時，我們有信心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。於二零二零年底最終完成翻新工程後，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。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。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。該項目即將於二零二一年下半年開始銷售，在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為著名香港哥爾夫球會位於粉嶺的高爾夫球場，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。目前，總規劃流程接近完成，而建築工程將隨即開展。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。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」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共區域的升級改造，以及兩層示範單位的室內裝修工程已經完成。本集團深信其嶄新設計加上毗鄰北京王府井的優越地理位置使該項目佔盡優勢，並於日後獲得大幅價值提升。單位已自二零二一年初開始銷售，市場反應熱烈，而截至目前為止，已有大約三十個單位按高價簽訂銷售協議。

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，富當代英倫風格。本集團與其合營企業夥伴欣然宣佈，我們已完成銷售英庭名墅的全部住宅單位。

收購方面，本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及麗新發展有限公司組成財團於二零二一年一月投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該優質物業位於即將建成的黃竹坑港鐵站商場上蓋，可發展成為總建築面積約達636,000平方呎的物業。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中環黃金地段。該項目的建築工程將盡快展開，預計將於二零二五年左右完成。鑑於近期同業的黃竹坑港鐵站一期住宅項目的預售非常成功，錄得高價交投，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。

在受到2019冠狀病毒病影響而充滿挑戰的市況下，本集團的高級管理層對本財政期間的住宅項目表現及進展感到欣慰。我們將致力確保於日後策劃銷售住宅項目，以繼續為分部帶來穩健增長。

### 證券投資

於二零二一年三月三十一日，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1,700,900,000港元（二零二零年三月三十一日：於損益賬按公平值計算之金融資產約2,343,300,000港元）。該投資組合中78.5%為上市債務證券（大部分由中國房地產公司發行）、5.4%為上市股本證券及16.1%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中93.3%為美元及6.7%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損為2,500,000港元，包括債務證券公平值淨收益21,500,000港元、非上市互惠基金公平值淨虧損42,600,000港元、股本證券（香港上市）公平值淨收益13,700,000港元及非上市股本證券公平值淨收益4,900,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入增加至約229,200,000港元（二零二零年三月三十一日：172,000,000港元）。

於二零二一年三月三十一日，其中約306,200,000港元（二零二零年三月三十一日：289,300,000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。



於有關金融資產當中，有由Golden Sunflower Limited (「Golden Sunflower」) 發行的票據約人民幣50,200,000元 (相當於約59,600,000港元) (「GS票據」)，有關票據以廣州富力地產股份有限公司及／或其附屬公司 (「廣州富力」) 發行之總回報掉期參考債券作為抵押品，請參閱本公司於二零二零年十二月三十日及二零二一年一月八日之公佈。Golden Sunflower僅為促使發行GS票據而成立，其財務狀況不會對本集團作為GS票據持有人造成任何影響。倘若Golden Sunflower違反GS票據，本集團可根據Golden Sunflower與CMBI Global Markets Limited (「CMBI」，招商銀行股份有限公司之附屬公司) 訂立之總回報掉期安排，向掉期交易對手 (即CMBI) 提出索償。因此，GS票據須承擔參考實體 (即廣州富力) 和掉期交易對手 (即CMBI) 的信貸風險。

## 展望

2019冠狀病毒病全球爆發已對全球經濟造成重大動盪，並對本集團的業務，尤其是商業方面造成影響。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。

香港住宅方面，儘管與中國內地仍未通關，大眾市場板塊的強勁一手銷售數據及優質豪宅市場板塊的銷售令人鼓舞。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」及山頂道項目單位的強勁銷情亦反映該板塊於本地及全球事件中保持強韌。

隨著全球經濟的可預見復甦情況，本集團對未來業務仍然樂觀。憑藉穩健的資產負債表、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，把握日後全球經濟復甦所帶來的商機。

## 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」)截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

|           | 附註 | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元     |
|-----------|----|----------------|------------------|
| 收益        | 2  |                |                  |
| 銷售持作出售物業  |    | 141,800        | 3,498,030        |
| 租金收入      |    | 226,912        | 211,926          |
|           |    | <u>368,712</u> | <u>3,709,956</u> |
| 總收益       |    | 368,712        | 3,709,956        |
| 銷售及服務成本   |    | (132,444)      | (2,212,520)      |
|           |    | <u>236,268</u> | <u>1,497,436</u> |
| 毛利        |    | 236,268        | 1,497,436        |
| 投資收入      | 4  | 229,218        | 172,029          |
| 投資收益(虧損)  | 4  | 19,591         | (294,847)        |
| 其他收入      | 5  | 197,646        | 191,708          |
| 其他收益及虧損   | 6  | 30,751         | (13,321)         |
| 行政開支      |    | (240,307)      | (312,579)        |
| 融資成本      | 7  | (275,280)      | (333,897)        |
| 應佔合營企業業績  |    | 246,079        | 402,036          |
| 應佔聯營公司業績  |    | 521            | 432              |
|           |    | <u>444,487</u> | <u>1,308,997</u> |
| 除稅前溢利     |    | 444,487        | 1,308,997        |
| 所得稅開支     | 8  | (25,982)       | (65,269)         |
|           |    | <u>418,505</u> | <u>1,243,728</u> |
| 年內溢利      | 9  | 418,505        | 1,243,728        |
| 應佔溢利(虧損)： |    |                |                  |
| 本公司擁有人    |    | 330,809        | 1,155,643        |
| 永續資本證券持有人 |    | 89,700         | 89,700           |
| 非控股權益     |    | (2,004)        | (1,615)          |
|           |    | <u>418,505</u> | <u>1,243,728</u> |
| 每股盈利(港仙)  | 11 |                |                  |
| 基本        |    | 3.43           | 11.77            |



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

|                    | 二零二一年<br>千港元          | 二零二零年<br>千港元            |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 年內溢利               | <u>418,505</u>        | <u>1,243,728</u>        |
| 其他全面收益(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  | 42,618                | (22,910)                |
| 應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅 | <u>170,221</u>        | <u>(118,304)</u>        |
|                    | <u>212,839</u>        | <u>(141,214)</u>        |
| 年內全面收益總額           | <u><u>631,344</u></u> | <u><u>1,102,514</u></u> |
| 應佔全面收益(開支)總額：      |                       |                         |
| 本公司擁有人             | 540,163               | 1,014,429               |
| 永續資本證券持有人          | 89,700                | 89,700                  |
| 非控股權益              | <u>1,481</u>          | <u>(1,615)</u>          |
|                    | <u><u>631,344</u></u> | <u><u>1,102,514</u></u> |

## 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

|                               | 附註 | 二零二一年<br>千港元      | 二零二零年<br>千港元      |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>                  |    |                   |                   |
| 物業、廠房及設備                      |    | 262,165           | 297,235           |
| 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 | 180,350           | 170,955           |
| 會所會籍                          |    | 11,915            | 11,915            |
| 於合營企業的權益                      |    | 4,743,982         | 4,474,685         |
| 應收合營企業款項                      |    | 5,983,637         | 5,067,900         |
| 於聯營公司的權益                      |    | 362,154           | 193,052           |
| 應收聯營公司款項                      |    | 1,422,774         | 10,611            |
| 應收貸款                          |    | 129,683           | 203,248           |
|                               |    | <u>13,096,660</u> | <u>10,429,601</u> |
| <b>流動資產</b>                   |    |                   |                   |
| 應收貸款                          |    | 104,902           | 45,407            |
| 貿易及其他應收款項                     | 12 | 241,345           | 274,058           |
| 應收一間附屬公司一個非控股股東款項             |    | –                 | 3,470             |
| 持作出售物業                        |    | 12,179,207        | 11,502,578        |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產               | 13 | 1,520,555         | 2,172,310         |
| 可退回稅項                         |    | 450               | 9,889             |
| 證券經紀所持現金                      |    | 37,899            | 6,432             |
| 銀行結餘及現金                       |    | 1,462,929         | 2,668,787         |
|                               |    | <u>15,547,287</u> | <u>16,682,931</u> |
| <b>流動負債</b>                   |    |                   |                   |
| 其他應付款項及應計費用                   | 14 | 578,080           | 346,103           |
| 應付稅項                          |    | 231,496           | 265,415           |
| 應付合營企業款項                      |    | 749,096           | 556,195           |
| 應付附屬公司非控股股東款項                 |    | 165,210           | 167,333           |
| 銀行借款—一年內到期                    |    | 1,714,909         | 1,811,884         |
| 有擔保票據—一年內到期                   |    | 1,859,520         | –                 |
|                               |    | <u>5,298,311</u>  | <u>3,146,930</u>  |
| <b>流動資產淨值</b>                 |    | <u>10,248,976</u> | <u>13,536,001</u> |
| <b>總資產減流動負債</b>               |    | <u>23,345,636</u> | <u>23,965,602</u> |

|              | 二零二一年<br>千港元             | 二零二零年<br>千港元      |
|--------------|--------------------------|-------------------|
| <b>資本及儲備</b> |                          |                   |
| 股本           | 76,117                   | 78,460            |
| 庫存股份         | (6,572)                  | —                 |
| 儲備           | <u>13,228,358</u>        | <u>12,805,654</u> |
| 本公司擁有人應佔權益   | <b>13,297,903</b>        | 12,884,114        |
| 永續資本證券持有人    | <b>1,539,443</b>         | 1,539,443         |
| 非控股權益        | <u>33,879</u>            | <u>36,253</u>     |
| 權益總額         | <u><b>14,871,225</b></u> | <u>14,459,810</u> |
| <b>非流動負債</b> |                          |                   |
| 銀行借款—一年後到期   | <b>8,364,534</b>         | 7,516,079         |
| 有擔保票據—一年後到期  | —                        | 1,924,260         |
| 衍生金融工具       | <b>81,798</b>            | 45,868            |
| 遞延稅項負債       | <u>28,079</u>            | <u>19,585</u>     |
|              | <u><b>8,474,411</b></u>  | <u>9,505,792</u>  |
|              | <u><b>23,345,636</b></u> | <u>23,965,602</u> |

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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

於本年度期間，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」)頒佈於二零二零年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架指引的修訂本及以下香港財務報告準則修訂本：

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本                | 重大之定義  |
| 香港財務報告準則第3號之修訂本                        | 業務之定義  |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本 | 利率基準改革 |

除下文所述者外，本年度應用「香港財務報告準則概念框架指引的修訂本」及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／或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

#### 1a 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重大之定義」之影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本。修訂本為重大提供新的定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等提供有關特定報告實體之財務資料的財務報表作出之決策，則該資料屬重大」。修訂本亦釐清於整體財務報表的範圍內，重大性取決於資料的性質或幅度(不論單獨或與其他資料結合使用)。

本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

#### 1b 應用香港財務報告準則第3號之修訂本「業務之定義」之影響

本集團於本年度首次應用修訂本。修訂本釐清，儘管業務通常具有產出，但產出毋須為一組完整的活動及資產才成為一項業務。為符合業務定義，所收購的一組活動及資產必須至少包括投入及實質流程，且兩者結合能顯著促進創造產出的能力。

修訂本移除對市場參與者能否取代失去的投入或流程及繼續提供產出的評估。修訂本亦引入額外指引，有助釐定是否已收購實質流程。

此外，修訂本引入一項選擇性之集中度測試，允許將所收購之一組活動及資產是否屬於業務作出簡化評估。根據該選擇性之集中度測試，若所收購的總資產之絕大部分公平值集中於單個可識別資產或一組類似資產，則所收購之一組活動及資產並非業務。評估下之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及因遞延稅項負債的影響而產生之商譽。選用該選擇性之集中度測試與否可依個別交易為基準。

本集團已選擇對收購慧旺有限公司應用選擇性之集中度測試，結論為該項收購並不構成一項業務。

## 2. 收益

### (i) 分拆收益

|                | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元     |
|----------------|----------------|------------------|
| 銷售持作出售物業—於某時間點 | 141,800        | 3,498,030        |
| 租金收入           | 226,912        | 211,926          |
|                | <u>368,712</u> | <u>3,709,956</u> |
|                | 銷售持作出售物業       |                  |
|                | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元     |
| 地區市場           |                |                  |
| 香港             | <u>141,800</u> | <u>3,498,030</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

|           | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元     |
|-----------|----------------|------------------|
| 銷售持作出售物業  |                |                  |
| 商用物業控股    | 141,800        | 2,612,622        |
| 住宅物業控股    | —              | 885,408          |
|           | <u>141,800</u> | <u>3,498,030</u> |
| 客戶合約收益    | 141,800        | 3,498,030        |
| 租金收入      | 226,912        | 211,926          |
| 利息收入及股息收入 | 229,218        | 172,029          |
|           | <u>229,218</u> | <u>172,029</u>   |
| 分類資料披露的收益 | <u>597,930</u> | <u>3,881,985</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**

|        | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   |
|--------|----------------|----------------|
| 經營租賃：  |                |                |
| 固定租賃付款 | <u>226,912</u> | <u>211,926</u> |

於截至二零二一年三月三十一日止年度，對於2019冠狀病毒病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6,348,000港元（二零二零年：800,000港元）。

**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<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 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------|
| 截至二零二一年三月三十一日止年度                |                   |                   |                   |             |           |
| <b>對外收益</b>                     |                   |                   |                   |             |           |
| 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   |
|                                 | 361,476           | 4,175             | 3,061             | 229,218     | 597,930   |
| <b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>            |                   |                   |                   |             |           |
| 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 |
|                                 | 89,559            | 1,576,552         | -                 | -           | 1,666,111 |
| 分類收益                            | 451,035           | 1,580,727         | 3,061             | 229,218     | 2,264,041 |
| <b>業績</b>                       |                   |                   |                   |             |           |
| 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<br>企業及聯營公司的業績) | 322,735           | (1,305)           | 609               | 206,664     | 528,703   |
| 分類溢利                            | 202,189           | 365,841           | 609               | 206,664     | 775,303   |
| 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                            |                   |                   |                   |             | (275,280) |
| 除稅前溢利                           |                   |                   |                   |             | 444,487   |

|                                 | 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        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 截至二零二零年三月三十一日止年度                |                   |                   |                   |                  |                  |
| <b>對外收益</b>                     |                   |                   |                   |                  |                  |
| 租金收入                            | 203,198           | 5,776             | 2,952             | –                | 211,926          |
| 銷售持作出售物業                        | 2,612,622         | 885,408           | –                 | –                | 3,498,030        |
| 本集團收益                           | 2,815,820         | 891,184           | 2,952             | –                | 3,709,956        |
| 利息收入及股息收入                       | –                 | –                 | –                 | 172,029          | 172,029          |
|                                 | <u>2,815,820</u>  | <u>891,184</u>    | <u>2,952</u>      | <u>172,029</u>   | <u>3,881,985</u> |
| <b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>            |                   |                   |                   |                  |                  |
| 租金收入                            | 81,471            | 231               | –                 | –                | 81,702           |
| 銷售持作出售物業                        | 1,380,834         | 319,352           | –                 | –                | 1,700,186        |
|                                 | <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> |
| <b>業績</b>                       |                   |                   |                   |                  |                  |
| 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<br>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> |
| <b>除稅前溢利</b>                    |                   |                   |                   |                  | <u>1,308,997</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)、資產管理收入、應收合營企業款項的利息收入、顧問費收入、出售於一間聯營公司投資之收益、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、攤銷財務擔保合約及已沒收按金)以及其他收益及虧損(主要為出售物業、廠房及設備之收益、匯兌收益淨額及出售一間附屬公司之收益)、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)

|                      | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<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 | 169,456        | 150,905        |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入 | 59,762         | 21,124         |
|                      | <u>229,218</u> | <u>172,029</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 |               |                  |
| — 已變現收益(虧損)淨額           | 84,114        | (36,825)         |
| — 未變現虧損淨額               | (2,459)       | (221,141)        |
| 衍生金融工具公平值變動淨額           |               |                  |
| — 已變現(虧損)收益淨額           | (26,133)      | 8,987            |
| — 未變現虧損淨額               | (35,931)      | (45,868)         |
|                         | <u>19,591</u> | <u>(294,847)</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收益(虧損)之分析：

|                 | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元     |
|-----------------|----------------|------------------|
| 衍生金融工具          | (62,064)       | (36,881)         |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | 310,873        | (85,937)         |
|                 | <u>248,809</u> | <u>(122,818)</u> |

## 5. 其他收入

|               | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   |
|---------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入        | 12,357         | 29,970         |
| 應收貸款之利息收入     | 8,668          | 13,733         |
| 應收合營企業款項的利息收入 | 149,956        | 118,610        |
| 承兌票據利息收入      | —              | 963            |
| 攤銷財務擔保合約      | 7,367          | 7,501          |
| 資產管理收入        | 2,400          | 2,400          |
| 顧問費收入         | 6,093          | 24             |
| 已沒收按金         | 256            | 8,756          |
| 其他            | 10,549         | 9,751          |
|               | <b>197,646</b> | <b>191,708</b> |

截至二零二一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170,981,000港元（二零二零年：163,276,000港元）。

## 6. 其他收益及虧損

|                        | 二零二一年<br>千港元  | 二零二零年<br>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          | —             | 839             |
| 應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回      | —             | 424             |
| 出售一間附屬公司之收益 (附註i)      | 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                 | 836           | 15,976          |
|                        | <b>30,751</b> | <b>(13,321)</b> |

附註：

- i. 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港元已於本年度之損益確認。
- 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全部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港元已於本年度之損益確認。

## 7. 融資成本

|                    | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   |
|--------------------|----------------|----------------|
| 以下項目的利息：           |                |                |
| 銀行借款               | 198,532        | 264,486        |
| 來自一名合營夥伴的貸款        | 1,918          | —              |
| 有擔保票據              | 90,638         | 94,947         |
| 借款成本總額             | 291,088        | 359,433        |
| 減：已於合資格資產成本中資本化的金額 | (15,808)       | (25,536)       |
|                    | <u>275,280</u> | <u>333,897</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。截至二零二一年三月三十一日止年度，借款成本資本化為合資格資產開支的利率介乎每年1.30%至3.73%（二零二零年：2.62%至4.51%）。

## 8. 所得稅開支

|               | 二零二一年<br>千港元  | 二零二零年<br>千港元  |
|---------------|---------------|---------------|
| 有關支出(抵免)包括：   |               |               |
| 香港利得稅         |               |               |
| —本年度          | 17,166        | 71,016        |
| —以往年度撥備不足(超額) | 322           | (13,350)      |
| 澳門所得補充稅       |               |               |
| —本年度          | —             | 10            |
|               | <u>17,488</u> | <u>57,676</u> |
| 遞延稅項          | 8,494         | 7,593         |
|               | <u>25,982</u> | <u>65,269</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二零二一年財政年度預算案，二零二零年課稅年度所得收入之補充稅之免稅額已由32,000澳門幣增至600,000澳門幣。

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2,000,000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%。

## 9. 年內溢利

|                          | 二零二一年<br>千港元    | 二零二零年<br>千港元   |
|--------------------------|-----------------|----------------|
| 年內溢利已扣除(計入)以下各項：         |                 |                |
| 董事酬金                     | <u>33,445</u>   | <u>56,371</u>  |
| 其他員工成本：                  |                 |                |
| 薪酬及其他福利                  | 55,774          | 71,779         |
| 績效獎金                     | 9,435           | 15,472         |
| 退休福利計劃供款                 | <u>5,266</u>    | <u>4,371</u>   |
|                          | <u>70,475</u>   | <u>91,622</u>  |
| 員工成本總額                   | <u>103,920</u>  | <u>147,993</u> |
| 核數師酬金－審核服務               | 3,760           | 3,792          |
| 確認為開支的持作出售物業成本           | 122,909         | 1,764,879      |
| 物業、廠房及設備的折舊              | 35,271          | 33,696         |
| 持作出售物業(撥回撇減淨額)撇減(計入銷售成本) | <u>(32,458)</u> | <u>345,853</u> |



## 10. 股息

|                                                                                   | 二零二一年<br>千港元  | 二零二零年<br>千港元  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 年內確認為分派的股息                                                                        |               |               |
| —截至二零二零年三月三十一日止財政年度末期<br>股息每股0.50港仙<br>(二零二零年：截至二零一九年三月三十一日<br>止財政年度末期股息每股0.72港仙) | 48,071        | 70,615        |
| 報告期末後擬派股息                                                                         |               |               |
| —末期股息每股0.42港仙<br>(二零二零年：末期股息每股0.50港仙)                                             | 39,853        | 48,988        |
|                                                                                   | <u>48,071</u> | <u>70,615</u> |
|                                                                                   | <u>39,853</u> | <u>48,988</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：

|                                  | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>盈利</b>                        |                  |                  |
| 用作計算每股基本盈利的盈利：<br>(本公司擁有人應佔年內溢利) | 330,809          | 1,155,643        |
|                                  | <u>330,809</u>   | <u>1,155,643</u> |
| <b>股份數目</b>                      |                  |                  |
| 用作計算每股基本盈利的普通股數目(以千股計)           | 9,649,087        | 9,814,897        |
|                                  | <u>9,649,087</u> | <u>9,814,897</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(二零二零年：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：

|            | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 貿易應收款項：    |              |              |
| 0至30天      | 7,339        | 11,256       |
| 31至90天     | 670          | 5,763        |
|            | <hr/>        | <hr/>        |
|            | 8,009        | 17,019       |
| 預付款項及按金    | 37,504       | 44,278       |
| 其他應收款項(附註) | 195,832      | 212,761      |
|            | <hr/>        | <hr/>        |
|            | 241,345      | 274,058      |
|            | <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：於二零二一年三月三十一日，其他應收款項主要包括重建商用物業的可退還印花稅113,060,000港元(二零二零年：46,608,000港元)及本集團就持作出售物業由獨立律師代為保管的銷售所得款項零港元(二零二零年：148,836,000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：

|              | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     |
|--------------|------------------|------------------|
| 上市股本證券       | 91,628           | 45,622           |
| 非上市股本證券／有限合夥 | 185,334          | 173,984          |
| 非上市互惠基金      | 10,361           | 52,924           |
| 上市債務證券       | 1,334,953        | 2,070,735        |
| 非上市債務證券      | 78,629           | —                |
|              | <u>1,700,905</u> | <u>2,343,265</u> |
| 合計及報告為：      |                  |                  |
| 已上市          |                  |                  |
| 香港           | 457,782          | 518,941          |
| 新加坡          | 525,007          | 703,859          |
| 其他地區         | 443,792          | 893,557          |
| 非上市          | 274,324          | 226,908          |
|              | <u>1,700,905</u> | <u>2,343,265</u> |
| 按呈報目的分析為：    |                  |                  |
| 非流動資產        | 180,350          | 170,955          |
| 流動資產         | 1,520,555        | 2,172,310        |
|              | <u>1,700,905</u> | <u>2,343,265</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：

|                    | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   |
|--------------------|----------------|----------------|
| 已收租金及相關按金          | 130,479        | 83,782         |
| 其他應付稅項             | 2,149          | 2,283          |
| 向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入 | 11,205         | 18,728         |
| 應付利息               | 24,339         | 30,261         |
| 應計工程成本             | 261,641        | 116,484        |
| 應計顧問費              | —              | 2,657          |
| 應計費用及其他應付款項        | 148,267        | 91,908         |
|                    | <u>578,080</u> | <u>346,103</u> |

## 股息

董事會建議向於二零二一年九月十日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二一年三月三十一日止年度的末期股息每股0.42港仙(二零二零年：0.50港仙)，總額約39,900,000港元(二零二零年：48,100,000港元)，惟須待本公司股東於二零二一年股東週年大會上批准，股息將於二零二一年九月十六日前後派付。

## 僱員

於二零二一年三月三十一日，本集團員工總數為105人，不包括諾富特酒店的員工(二零二零年：104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

|                       | 二零二一年<br>千港元            | 二零二零年<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                  | <b>8,010,859</b>        | 8,736,144               |
| 一間聯營公司                | <b>282,854</b>          | 282,854                 |
|                       | <b><u>8,293,713</u></b> | <b><u>9,018,998</u></b> |

及由下列各方動用：

|        |                         |                         |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 合營企業   | <b>6,716,533</b>        | 7,273,690               |
| 一間聯營公司 | <b>192,280</b>          | 183,066                 |
|        | <b><u>6,908,813</u></b> | <b><u>7,456,756</u></b> |

本公司董事於報告期末對合營企業及一間聯營公司進行減值評估，並估計有關擔保的預期信貸虧損撥備並不重大。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所涉及遞延收入11,205,000港元(二零二零年：18,728,000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：

|                 | 二零二一年<br>千港元      | 二零二零年<br>千港元      |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 物業、廠房及設備        | 208,249           | 224,819           |
| 持作出售物業          | 11,928,292        | 10,966,083        |
| 於損益賬按公平值計算的金融資產 | 306,188           | 289,328           |
|                 | <u>12,442,729</u> | <u>11,480,230</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，本公司將於二零二一年八月二十六日(星期四)至二零二一年八月三十一日(星期二)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二一年八月二十五日(星期三)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東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，本公司將於二零二一年九月六日(星期一)至二零二一年九月十日(星期五)(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，最遲須於二零二一年九月三日(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）77,916,950港元在聯交所購回合共318,850,000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       | 購回普通股份<br>數目       | 購買價格     |          | 已付總代價<br>(扣除開支前)<br>港元 |
|----------|--------------------|----------|----------|------------------------|
|          |                    | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |                        |
| 二零二零年四月  | 9,940,000          | 0.270    | 0.265    | 2,656,600              |
| 二零二零年六月  | 14,000,000         | 0.244    | 0.237    | 3,398,870              |
| 二零二零年七月  | 168,490,000        | 0.250    | 0.237    | 41,491,030             |
| 二零二零年八月  | 1,000,000          | 0.238    | 0.238    | 238,000                |
| 二零二零年十二月 | 24,940,000         | 0.240    | 0.228    | 5,843,250              |
| 二零二一年一月  | 72,720,000         | 0.241    | 0.236    | 17,320,330             |
| 二零二一年二月  | 1,800,000          | 0.230    | 0.230    | 414,000                |
| 二零二一年三月  | 25,960,000         | 0.255    | 0.246    | 6,554,870              |
| 總計       | <u>318,850,000</u> |          |          | <u>77,916,950</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，包括審閱截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表。

## 股東週年大會

本公司將於二零二一年八月三十一日舉行二零二一年股東週年大會。

## 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](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，二零二一年六月二十八日

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*)。