

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)

(認股權證股份代號：2612)

年度業績公告 截至二零二六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」)截至二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收益約為1,429,600,000港元(二零二五年：520,600,000港元)。本集團於截至二零二六年三月三十一日止財政年度呈報綜合虧損約為843,300,000港元(二零二五年：1,710,900,000港元)。本公司擁有人應佔虧損主要歸因於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及合營企業及聯營公司物業之減值撥備合共約為566,200,000港元。該等投資物業之公平值變動、本集團持作出售物業撇減以及合營企業及聯營公司物業之減值撥備均為非現金項目，不會對本集團之經營現金流量產生影響。本集團之整體財務、業務營運及交易表現仍維持穩健。

* 僅供識別

截至二零二六年三月三十一日止財政年度，本公司擁有人應佔綜合虧損約為825,300,000港元（二零二五年：1,691,500,000港元）。本財政年度之股東應佔每股虧損為6.56港仙（二零二五年：36.73港仙）。年內本集團應佔來自物業銷售的總收益（包括合營企業及聯營公司之貢獻）為3,534,500,000港元（二零二五年：1,573,300,000港元）。

於本財政年度，本集團在營運及銷售方面取得令人滿意的表現，並完成一系列資本市場交易以提升流動性及鞏固了資產負債表。於二零二六年三月三十一日，應佔合約的銷售承諾（包括合營企業及聯營公司）超過60億港元，使本集團能順利實現其先前公佈的於二零二九年三月前達成90億港元合約銷售額的目標。此主要得益於黃竹坑「漱晨」、油塘「柏景峰」、佐敦「高臨」的強勁預售及銷售，以及「Infinity」和「皇第」的豪宅銷售，加上其他住宅及商用物業的交易。

從財務管理角度而言，本集團已宣佈並完成了多項關鍵交易，以加強其資本結構及流動性。於二零二五年四月，本集團完成一項策略性集資，金額約為19.92億港元，當中包括14.92億港元的供股及發行5億港元的4年期高級無抵押債券。在本集團主席的個人資金及承諾支持下，此次交易亦引入基滙資本為新的機構股東合夥人。

其後，於二零二五年五月，本集團發行1.5億美元的3年期有擔保票據。此次發行獲機構投資者的熱烈歡迎，因應強勁的二級市場需求，本集團於二零二五年九月及二零二六年五月再次發行該票據，通過包銷增發方式以較高定價額外集資合計1億美元。

香港商用物業組合

在中環，我們觀察到旗下商用物業的活動有所復甦。本集團已完成並確認出售位於威靈頓街92號「德林大廈」的兩層樓面。本集團亦已出售灣仔「資本中心」的地面商舖及停車位，以及中環「LL Tower」的兩層樓面。

我們與永泰地產有限公司合營發展位於威靈頓街118號的市區重建局建設項目「匯中環」正按計劃進行。樓高28層的寫字樓預計將於二零二六年下半年竣工，而設有125間客房的酒店大樓隨後亦將於二零二七年下半年竣工，屆時將引入香港首間安達仕品牌酒店。寫字樓的市場推廣及預租活動已經展開，來自潛在租戶（尤其是金融及科技行業）的初步反應理想。此綜合發展項目旨在憑藉其基座零售平台及蘇豪區的文化底蘊，打造中環新地標。

在九龍，位於佐敦彌敦道350及352號的重建項目已於二零二五年十二月竣工。本集團已以「高臨」品牌售出及交付（合共259個當中的）約250個住宅單位。基座商場的預租已展開，目前正與多個對此充滿動感的位置感興趣的潛在租戶進行洽談。

位於佐敦彌敦道241及243號的「香港體檢中心」繼續保持穩定表現，租戶基礎穩固。

在九龍東，本集團持續優化其九龍灣「啟匯」合營辦公大樓項目的租務。醫院管理局進一步擴展其業務佈局，現時租用超過116,000平方呎的辦公空間。鑒於住宅市場強勁復甦，本集團已向相關政府部門提交申請，擬將該用地由商業用途改為住宅用途。此程序尚處於早期階段，旨在創造額外的策略性選擇，以為本集團爭取最大的長期商業回報及流動性。

本集團對香港商用物業市場逐步及可持續復甦保持警覺但審慎樂觀。

香港住宅物業組合

自二零二五年起住宅市場氣氛強勁且廣泛復甦，本集團於本財政年度在香港的豪華及大眾化住宅項目中，錄得超過60億港元的應佔合約銷售承諾（包括合營企業及聯營公司）。

本集團位於港鐵黃竹坑站的大型住宅合營項目「熾晨」，於二零二五年六月推出預售，成功把握香港住宅市場的強勁需求。其825個單位中超過95%已預售，合計預售總額超過130億港元。按合約銷售總額計算，「熾晨」為二零二五年香港銷量最高的一手住宅項目，本集團對於達成此里程碑深感自豪。

本集團與信和置業有限公司合營的港鐵油塘通風樓項目「柏景峰」，已於二零二五年十一月開始預售。憑藉其具競爭力的定價及便利的位置，超過60%的單位已預售。本集團預期，隨著住宅市場氣氛持續好轉，餘下單位日後將可提高定價。

本集團在豪華住宅領域亦錄得強勁表現。位於渣甸山的合營項目「皇第」的頂層公寓已售出，標誌著「皇第」所有單位已悉數售罄，而成交價均處於溢價水平。

同樣地，位於山頂道8-12號的最後1幢獨立洋房（山頂道10號）亦已售出，標誌著該成功的重建項目的所有單位已悉數售罄。

位於粉錦公路333號「華第」，本集團迄今已就4幢別墅新簽訂銷售合約，其中一幢別墅已於本年度成功交付。「華第」由6幢豪華別墅組成，每幢建築面積（「建築面積」）超過6,000平方呎，均設有私人泳池及花園，毗鄰香港哥爾夫球會。

就位於寶珊道23號「寶峰」合營豪華住宅項目而言，截至二零二六年至今已就6個單位新簽訂銷售協議，進一步突顯高端住宅市場的穩健勢頭。

展望未來，本集團在多個新住宅發展項目上繼續取得良好進展，這將為未來的收益及盈利計劃將提供保障。

在中環威靈頓街152-164號，本集團已決定推進高端住宅發展項目，以取代原先考慮的商用方案，預售目標最早為二零二八年。現有建築物的拆卸工程計劃於二零二六年七月展開。

本集團位於元朗的合營項目「麗新元朗中心」，計劃重建為大眾化住宅綜合項目，估計建築面積約為480,000平方呎。地盤籌備工作接近完成，全面重建工程預計於二零二六年底展開。

在銅鑼灣信德街17-17A號，本集團正在將現有物業改建為1幢42個單位的住宅樓宇，估計建築面積約為19,000平方呎。地基工程進展順利，預售最早可於二零二六年底展開。

此外，本集團位於淺水灣道92號的豪華獨立洋房項目（建築面積約為9,100平方呎）已於二零二六年五月取得佔用許可證，本集團已開始為這幢坐擁淺水灣全景的優質住宅進行室內裝修。位於中峽道24號（建築面積約為8,100平方呎；目標於二零二七年第四季度竣工）的正按計劃施工，地基工程接近完成。

整體而言，本集團深信其穩健的住宅發展項目儲備將於中期內持續推動銷售、盈利能力及經營現金流。

中國內地業務

本集團位於北京金寶街90及92號的豪華住宅合營項目「金輿東華」於本財政年度已出售4個翻新單位及74個停車位，在114個單位中已累計售出超過100個以上。

在上海，本集團的高端零售物業「四季坊」及「華府天地商場」近期經施行資產優化舉措後，定位為引領潮流生活的地標。項目提供高質的購物、餐飲及娛樂體驗，兩項物業的出租率均錄得上升，租戶組合亦更趨優化。

「四季坊」的出租率現已超過90%，主要租戶包括知名服裝品牌Urban Revivo。「華府天地商場」的出租率同樣超過90%，並更加著重於生活時尚及運動休閒品牌，當中最為矚目的是於二零二五年五月開幕的全球最大的Hoka旗艦店。

證券投資

於二零二六年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約170,200,000港元（二零二五年三月三十一日：250,900,000港元）。該投資組合中57.8%為上市債務證券、2.7%為上市股本證券及39.5%為非上市股本。彼等以不同貨幣計值，其中97.3%為美元及2.7%為港元。

於回顧年內，本集團錄得按市場估值的淨虧損為91,500,000港元，包括上市債務證券公平值淨虧損7,400,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損2,900,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損81,200,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入減少至約3,500,000港元（二零二五年三月三十一日：29,400,000港元）。

於二零二六年三月三十一日，其中約6,100,000港元（二零二五年三月三十一日：5,700,000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

於本財政年度，本集團實施了一系列策略性資本集資及再融資舉措，顯著加強了資產負債表並提升了流動性。

於二零二五年四月，本集團完成一項籌集約19.92億港元的集資活動，其包括14.92億港元的供股及發行5億港元的4年期高級無抵押債券。該交易獲本集團主席的個人承諾支持，並引入基滙資本為新的機構股東合夥人。

於二零二五年五月，本集團發行了1.5億美元的3年期有擔保票據，吸引了主要機構投資者的強勁需求，強勁的二級市場表現促使本集團於二零二五年九月及二零二六年五月再次發行該票據，通過以顯著提高的定價增發，額外集資合計1億美元。

該等交易使本集團為二零二五年七月到期的美元債券進行再融資，並顯著延長其整體債務到期期限。

展望未來，本集團深信憑藉其優質的住宅發展項目儲備將在未來數年內鞏固可持續收益及產生穩健的現金流。我們尤其關注位於淺水灣道92號及中峽道24號的豪華獨立洋房項目、中環威靈頓街152-164號及銅鑼灣信德街17-17A號的高檔住宅發展項目，以及元朗「麗新元朗中心」的大型大眾化住宅重建項目，預計該等項目將提供逾1,000個住宅單位。

管理層對香港物業市場前景仍持樂觀態度。住宅市場氣氛繼續受到充裕流動性，以及來自中國內地及本地投資者與自住用戶的穩健需求所支持。在商用辦公室領域，本集團看到令人鼓舞的復甦跡象，這主要得益於大型金融機構的強勁租賃需求（例如簡街資本承租恒基地產的「Central Yards」，以及「The Henderson」近期出租率逾95%）以及中國企業的顯著投資活動（包括京東集團收購中環「中國建設銀行大廈」50%權益、香港交易及結算所有限公司購入「交易廣場一座」頂層9層寫字樓，以及阿里巴巴及其關連實體購入「港島壹號中心」頂層13層寫字樓）。

本集團相信，憑藉其強化的資產負債表及流動性、多元化的發展目組合及審慎的財務管理，已做好充分準備把握該等積極的市場動態。

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」)截至二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收益	2		
銷售持作出售物業		1,191,060	289,790
租金收入		238,521	230,833
總收益		1,429,581	520,623
銷售及服務成本		(1,089,177)	(504,887)
毛利		340,404	15,736
投資收入	4	3,536	29,362
投資虧損淨額	4	(87,614)	(108,345)
其他收入	5	177,622	285,127
投資物業之公平值虧損		(66,821)	(69,431)
應收合營企業款項確認之減值虧損淨額， 根據預期信貸虧損模式		(22,270)	(7,920)
其他收益及虧損	6	88,287	(64,103)
行政開支		(297,416)	(210,209)
融資成本	7	(489,819)	(577,418)
應佔合營企業業績		(312,333)	(825,562)
應佔聯營公司業績		(195,966)	(232,638)
除稅前虧損		(862,390)	(1,765,401)
所得稅抵免	8	19,074	54,550
年內虧損	9	(843,316)	(1,710,851)
應佔虧損：			
本公司擁有人		(825,330)	(1,691,529)
非控股權益		(17,986)	(19,322)
		(843,316)	(1,710,851)
每股虧損(港仙)	11		
基本		(6.56)	(36.73)
攤薄		(6.56)	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年內虧損	<u>(843,316)</u>	<u>(1,710,851)</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	122,441	(46,635)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>45,887</u>	<u>(13,592)</u>
	<u>168,328</u>	<u>(60,227)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(674,988)</u></u>	<u><u>(1,771,078)</u></u>
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(657,002)	(1,751,756)
非控股權益	<u>(17,986)</u>	<u>(19,322)</u>
	<u><u>(674,988)</u></u>	<u><u>(1,771,078)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		132,539	147,959
投資物業		3,151,934	3,079,657
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	102,354	186,473
衍生金融工具		537	—
會所會籍		12,405	12,405
於合營企業的權益		2,975,211	3,518,053
應收合營企業款項		7,398,411	7,088,682
於聯營公司的權益		495,725	535,516
應收聯營公司款項		853,266	927,127
應收貸款		—	30,741
		15,122,382	15,526,613
流動資產			
應收貸款		—	45,338
貿易及其他應收款項	12	204,223	200,005
持作出售物業		4,280,436	5,187,679
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	67,819	64,465
可退回稅項		4,252	1,239
證券經紀所持現金		1,673	1,584
銀行結餘及現金		2,043,196	1,411,918
		6,601,599	6,912,228
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	267,460	211,236
合約負債		7,000	348
應付稅項		86,183	103,416
應付合營企業款項		549,925	741,178
應付附屬公司非控股股東款項		102,314	119,731
銀行借款—一年內到期		2,327,132	1,112,596
應付票據—一年內到期		234,000	2,307,731
		3,574,014	4,596,236
流動資產淨值		3,027,585	2,315,992
總資產減流動負債		18,149,967	17,842,605

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
資本及儲備		
股本	206,299	73,678
儲備	<u>12,609,514</u>	<u>11,907,151</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>12,815,813</u>	<u>11,980,829</u>
非控股權益	<u>(71,288)</u>	<u>(51,302)</u>
權益總額	<u>12,744,525</u>	<u>11,929,527</u>
非流動負債		
銀行借款－一年後到期	3,579,596	5,812,064
應付票據－一年後到期	1,734,638	—
遞延稅項負債	<u>91,208</u>	<u>101,014</u>
	<u>5,405,442</u>	<u>5,913,078</u>
	<u><u>18,149,967</u></u>	<u><u>17,842,605</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

1. 應用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」）頒佈於二零二五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：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

本年度應用經修訂之香港財務報告準則會計準則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。

2. 收益

(i) 分拆收益

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銷售持作出售物業－於某時間點	1,191,060	289,790
租金收入	238,521	230,833
	<u>1,429,581</u>	<u>520,623</u>
	銷售持作出售物業	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
地區市場		
香港	1,184,780	260,060
澳門	6,280	29,730
	<u>1,191,060</u>	<u>289,790</u>

(ii) 下文載列來自客戶合約的收益與分類資料所披露金額的對賬

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銷售持作出售物業		
商用物業控股	334,100	127,980
住宅物業控股	850,680	132,080
澳門物業控股	6,280	29,730
客戶合約收益	1,191,060	289,790
租金收入	238,521	230,833
利息收入及股息收入	3,536	29,362
分類資料披露的收益	1,433,117	549,985

(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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營租賃：		
固定租賃付款	238,521	230,833

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源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 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
截至二零二六年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	234,872	2,360	1,289	–	238,521
銷售持作出售物業	334,100	850,680	6,280	–	1,191,060
本集團收益	568,972	853,040	7,569	–	1,429,581
利息收入及股息收入	–	–	–	3,536	3,536
	568,972	853,040	7,569	3,536	1,433,117
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	60,729	145	–	–	60,874
銷售持作出售物業	1,169,358	1,174,059	–	–	2,343,417
	1,230,087	1,174,204	–	–	2,404,291
分類收益	1,799,059	2,027,244	7,569	3,536	3,837,408
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(269,599)	(42,734)	–	–	(312,333)
應佔聯營公司業績(附註)	142	(196,108)	–	–	(195,966)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	121,042	90,113	2,124	(194,693)	18,586
分類(虧損)溢利	(148,415)	(148,729)	2,124	(194,693)	(489,713)
未分配的其他收入					73,040
未分配的其他收益及虧損					66,467
中央行政費用					(22,365)
融資成本					(489,819)
除稅前虧損					(862,390)

	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 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)

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，惟並未分配其他收入(主要為銀行利息收入、應收貸款之利息收入及攤銷財務擔保合約)以及其他收益及虧損(主要為出售物業、廠房及設備之收益及匯兌收益淨額)、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. 投資收入及虧損淨額

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	—	5,435
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	<u>3,536</u>	<u>23,927</u>
	<u>3,536</u>	<u>29,362</u>

投資虧損淨額包括以下項目：

於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額	(88,606)	(108,345)
衍生金融工具公平值變動淨額	<u>992</u>	<u>—</u>
	<u>(87,614)</u>	<u>(108,345)</u>

以下為各相關金融工具之投資收入及虧損淨額之分析：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
衍生金融工具	992	—
於損益賬按公平值計算的金融資產	<u>(85,070)</u>	<u>(78,983)</u>
	<u>(84,078)</u>	<u>(78,983)</u>

5. 其他收入

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行利息收入	54,262	63,891
應收貸款之利息收入	6,214	5,028
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	24,828	158,348
攤銷財務擔保合約	5,342	7,322
合營企業及一間聯營公司之資產管理及營銷收入	78,920	34,785
顧問費收入	834	834
其他	7,222	14,919
	177,622	285,127

截至二零二六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85,304,000港元(二零二五年：227,267,000港元)。

6. 其他收益及虧損

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
財務擔保合約確認之(減值虧損)撥回，淨額	21,820	(3,300)
出售物業、廠房及設備之收益	66,439	420
匯兌收益淨額	28	274
撇銷應收貸款	—	(61,497)
	88,287	(64,103)

7. 融資成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	291,114	440,876
來自合營企業的貸款	5,357	11,006
應付票據	193,348	125,536
借款成本總額	489,819	577,418

8. 所得稅抵免

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
有關抵免包括：		
香港利得稅		
–本年度	12,126	1,447
–以往年度超額撥備	(21,985)	(22,689)
	(9,859)	(21,242)
遞延稅項	(9,215)	(33,308)
	(19,074)	(54,550)

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」）（二零二五年：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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年內虧損已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金	<u>44,396</u>	<u>36,117</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	52,225	52,271
績效獎金	7,909	8,765
退休福利計劃供款	<u>4,395</u>	<u>4,325</u>
	<u>64,529</u>	<u>65,361</u>
員工成本總額	<u><u>108,925</u></u>	<u><u>101,478</u></u>
核數師酬金	3,095	3,103
確認為開支的持作出售物業成本	810,399	285,289
物業、廠房及設備的折舊	16,353	17,527
持作出售物業撇減(計入銷售成本)	101,771	130,981
投資物業之租金收入總額	(152,152)	(139,345)
減：年內產生租金收入之投資物業所產生之		
直接經營開支	34,961	40,093
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>15,295</u>	<u>13,043</u>
	<u><u>(101,896)</u></u>	<u><u>(86,209)</u></u>

10. 股息

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司概無派付、宣派及建議任何股息(二零二五年：無)。

董事並不建議就截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度派付任何股息。

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	(825,330)	(1,691,529)
	二零二六年	二零二五年
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)	12,575,779	4,604,895

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作調整，以反映截至二零二五年三月三十一日止年度的股份合併，該合併乃按每兩股每股面值為0.8港仙的已發行及未發行股份合併為一股每股面值1.6港仙的合併股份之基準進行。

兩個年度之每股攤薄虧損並未假設紅利認股權證獲行使，因行使紅利認股權證將導致每股虧損減少。

由於過往年度並無已發行的潛在普通股，故並無呈列二零二五年每股攤薄虧損。

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（二零二五年：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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應收款項：		
0至30天	2,978	5,131
31至90天	4,723	5,145
	7,701	10,276
預付款項及按金	21,385	38,908
其他應收款項(附註)	175,137	150,821
	204,223	200,005

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。

整筆貿易應收款項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：於二零二六年及二零二五年三月三十一日，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31,000,000港元及72,000,000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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上市股本證券	4,668	6,933
非上市股本證券／有限合夥	67,111	103,944
上市債務證券	98,394	87,635
非上市債務證券	—	52,426
	170,173	250,938
合計及報告為：		
已上市		
香港	70,774	62,542
新加坡	18,164	2,132
其他地區	14,124	29,894
非上市	67,111	156,370
	170,173	250,938
按呈報目的分析為：		
非流動資產	102,354	186,473
流動資產	67,819	64,465
	170,173	250,938

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已收租金及相關按金	86,295	89,674
其他應付稅項	5,465	2,590
財務擔保合約	2,906	12,618
應付利息	85,856	36,821
應計工程成本	36,910	33,515
應計費用及其他應付款項	50,028	36,018
	267,460	211,236

股息

董事會不建議派付截至二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止年度的末期股息。

僱員

於二零二六年三月三十一日，本集團員工總數為93人(二零二五年：93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

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	6,135,785	7,294,388
聯營公司	768,900	1,317,240
	<u>6,904,685</u>	<u>8,611,628</u>

及由下列各方動用：

合營企業	6,024,330	6,397,388
聯營公司	601,200	957,240
	<u>6,625,530</u>	<u>7,354,628</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。於二零二六年三月三十一日，其他應付款項及應計費用包括財務擔保合約2,906,000港元(二零二五年：12,618,000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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業、廠房及設備	130,486	146,089
投資物業	3,151,934	3,079,657
持作出售物業	3,798,846	5,101,088
於損益賬按公平值計算的金融資產	6,101	5,723
	<u>7,087,367</u>	<u>8,332,557</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，本公司將於二零二六年八月二十四日（星期一）至二零二六年八月二十七日（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二零二六年八月二十七日（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，最遲須於二零二六年八月二十一日（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。

如欲符合以股東身份出席股東週年大會並於會上投票的資格，認股權證持有人必須將認購表格連同有關認股權證證書及有關行使價款，最遲須於二零二六年八月十九日（星期三）下午四時三十分前交回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（「聯交所」）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，包括審閱截至二零二六年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零二六年八月二十七日舉行二零二六年股東週年大會。

刊登業績公告及年報

本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)刊登本業績公告。本公司年報亦將於適當時候在上述兩個網站刊登。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零二六年六月二十九日

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、何樂輝先生、梁景賢先生、鍾宛彤女士及葉采得先生；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盧永仁博士（JP）、石禮謙先生（GBS, JP）、翟廸強先生及葉家祺先生。