

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)

中期業績公告

截至二零二二年九月三十日止六個月

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二二年九月三十日止中期期間，資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的收益為230,700,000港元，而上一個中期期間為99,700,000港元。截至二零二二年九月三十日止中期期間的綜合溢利為93,100,000港元，較上一個中期期間的172,000,000港元減少78,900,000港元。

截至二零二二年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為61,600,000港元，較上一個中期期間的128,500,000港元減少66,900,000港元。中期期間之股東應佔每股盈利為0.66港仙，而上一個中期期間則為1.36港仙。

儘管宏觀經濟充滿挑戰，例如利率上升以及香港及中國持續警惕的2019冠狀病毒病措施，本集團於本中期期間仍保持盈利。該等不穩定狀況繼續抑制整體投資情緒，尤其是商用物業方面。本集團透過出售住宅及商用物業資產維持穩健的財務狀況，同時對新收購保持審慎態度。憑藉強大的資產負債表及健康的資產負債率，加上穩健的香港優質土地儲備，我們深信此等強大的財務狀況將確保本集團業務的穩定性及能力應對當前全球地緣政治及未來加息的挑戰。

* 僅供識別

香港商用物業

隨著中國及全球其他地區逐漸恢復通關，本集團對香港的復甦充滿信心，本集團繼續發展及提升多項有望成為我們主要收益來源的策略性商用項目組合。其中一個備受期待的項目為位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目，其為與永泰地產有限公司的合營綜合商用發展項目。項目將提供甲級寫字樓、超豪華酒店、餐飲及零售店舖，合併建築面積約達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是市場上提供時尚精緻產品及獨樹一格生活體驗的表表者。我們深信可憑藉該項目之優越地段以及兩家發展商的專業知識及敏銳度，該項目將成為中環令人矚目的全新地標。

本集團位於中環閣麟街48號新開以餐飲及生活時尚為重點的商用物業「FOCO」，位於蘇豪區核心地帶，距離「大館」及其新興的藝術和文化中心僅數步之遙。從時尚的酒吧及餐廳到藝術畫廊及現場表演，蘇豪區以其充滿活力的景象而享譽國際，蘇豪區仍然是本地人、外籍人士及旅客紛沓而至之處。「FOCO」之建築面積約為32,000平方呎。大部分樓層目前以優越的租金出租予著名餐飲和生活時尚店舖，於香港當前充滿挑戰的租賃市場中表現優秀。

於九龍東，本集團與合營企業夥伴已成功重塑位於九龍灣臨澤街8號的優質寫字樓，該項目已改名為「啟匯」。經過大規模翻新後，該甲級寫字樓目前的主大堂、入口走廊、電梯、電梯大堂及洗手間均煥然一新。隨著成功重塑品牌和改善以充分發揮「啟匯」的潛力，本集團擬保留及引進國際級租戶，並實現更高的租金回報。

「香港體檢中心」位於佐敦彌敦道241及243號，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。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處，地理位置優越。該地區毗鄰尖沙咀和港鐵佐敦站，與西九龍高鐵站僅數個街區之隔，因此廣為本地人及內地旅客熟悉，並以診所及醫療中心集中進駐而聞名。本集團已對大廈的外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行重大改善工程。本集團成功將該獨特以醫療服務主導的商用大廈轉型，再次展現我們於物業升級和重新定位方面的專業知識，重新定位後租金回報大幅提升。我們對該經改造的商用大廈於日後有機會出售時的投資價值充滿信心。

本集團已於二零二一年九月開展位於佐敦前「諾富特酒店」舊址進行開發項目的重建計劃。我們已與加拿大退休金計劃投資委員會及一名少數合夥人組建一間合營企業以承接該項目。現有結構的拆卸工程已經完成，地基工程正在順利進行。新大樓乃與國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」合作，目前的計劃是將該物業打造成為總建築面積超過250,000平方呎的商用及住宅大樓，預計於二零二五年落成。低層的商用大樓可用作金融服務的主要辦公空間，而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。我們期待這項矚目的新大樓於竣工後將成為本集團的一顆明珠。

本集團於推動多項商用資產的發展及重新定位方面取得重大進展。我們深信憑藉我們的持續努力，於中國內地及全球其他地區恢復通關及香港經濟逐漸復甦後，該等增值項目將於不久將來創造新景象並取得成果。

尚家生活－香港住宅物業發展

本集團現時於香港主要地點持有相當數量的豪宅及大眾化住宅項目組合，所有項目均預期於未來財政期間產生豐厚溢利。

我們的豪華住宅合營項目是位於渣甸山白建時道47號的「皇第」。項目坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供精選數量的單位，如極致奢華的全層戶、複式戶、花園別墅及一個頂層公寓。單位的空間佈局及面積選擇多樣化，介乎約2,850平方呎至6,800平方呎以上。合共16個單位中，本集團至今已按優越價格就出售11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。我們深信隨著中國恢復通關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，為一系列超高檔住宅單位進行翻新工程。此外，本集團在此優越山頂地段全資擁有一棟獨立屋作重建用途。此項目坐享一望無際的180度全維港景觀。隨着住宅之最後翻新工程於較早前完成，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。市場對單位的反應踴躍並一直深感興趣，我們深信這個完美無瑕的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6幢豪華別墅，每幢別墅的建築面積超過6,000平方呎，並設有獨立泳池及精緻的私人花園，為最享譽盛名的鄉郊別墅樹立標杆。該項目在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為相隔僅需三分鐘車程的位於粉嶺的著名香港哥爾夫球會。

我們與盈科大衍地產發展有限公司合作位於中環己連拿利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，我們預計住宅單位將於二零二三年中預售，由於其位於九龍東的便利位置，預期定必受市場好評。

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。住宅單位將坐享一望無際的香港海洋公園及深水灣景觀，而且交通便利，乘坐港鐵從金鐘只需要短短五分鐘車程便可到達。該項目的建築工程經已展開，預計將於二零二五年完成。住宅單位預期於二零二三年下半年預售。該項目位於港島南區極其便利的位置，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將取得良好的市場反應和盈利能力。

本集團全力支持香港政府的「北部都會區」發展計劃，並將與城市規劃委員會等相關政府部門合作，開發本集團於該地區所收購的兩個重要的大眾化住宅用地。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建築面積約為400,000平方呎的大眾化住宅項目。該地段交通便利，前往元朗中心地帶及港鐵朗屏站便利快捷。第二個是位於古洞的合營項目，未來應佔建築面積約為一百萬平方呎，而本集團持有該項目的40%權益。根據政府發展規劃，「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化住宅發展項目。

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。我們擁有可觀的住宅項目的銷售展望，將於可見將來實現，特別是於大眾化住宅領域，並將有助本集團住宅組合的持續增長。

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豪華住宅合營項目。該項目具有古典歐陸式風格，其外觀設計是當地罕見且具辨識度。已完成的裝修工程包括外觀及公共區域的升級改造，以及兩層示範單位。單位銷售進展順利，儘管北京因冠狀病毒病封城，接近三分之二的翻新單位仍以高價售出，顯示內地富裕階層對於中國內地高端豪華住宅物業的持續強烈需求。

於我們長期持有的中國內地商用資產方面，本集團就上海吳江路169號的「四季坊」購物商場進行的重新定位工程已完成，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。受惠於翻新工程，本集團實現重大價值增長，租賃狀況得到改善，接近全數出租，租金亦較之前水平提高接近兩倍。「華府天地商場」亦取得良好的出租率及租金回報率。

本集團將繼續審慎規劃於中國內地的銷售展望和投資機會，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

於二零二二年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約413,900,000港元（二零二二年三月三十一日：655,100,000港元）。該投資組合中43.9%為上市債務證券、2.3%為上市股本證券及53.8%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.8%為美元及2.2%為港元。

於回顧期內，按市場估值的淨虧損為95,000,000港元，包括上市債務證券之公平值淨虧損71,700,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損6,000,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損17,300,000港元。

於回顧期內，證券投資的利息收入及股息收入減少至約26,900,000港元（二零二一年九月三十日：71,000,000港元）。

於二零二二年九月三十日，其中約11,500,000港元（二零二二年三月三十一日：30,800,000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，全球宏觀經濟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放緩。全球加息以遏制通脹風暴，為香港整體房地產行業增添壓力。我們對香港商用物業板塊的中長期前景保持審慎樂觀，特別是本集團持有多項策略性商用資產的中環等黃金地段。

住宅方面，儘管利率上升及中國持續的邊境限制導致整體市場情緒審慎，本集團迄今就我們的優質豪宅市場產品錄得可觀的銷售，並對恢復通關後的持續銷售仍然充滿希望。鑑於在可見將來香港的住宅供應持續短缺及本地市民對置業的興趣持續，我們相信在香港大眾化市場板塊開展的項目亦將可帶來可觀的銷售和盈利能力。

面對全球最新宏觀經濟氣候帶來的挑戰，本集團繼續保持穩健的資產負債表和充裕的流動資金。在我們經驗豐富的高級管理層和項目管理團隊的帶領下，本集團將在資產負債表管理和資產管理方面保持審慎和彈性。最重要的是，我們對本集團的潛在實力和能力充滿信心，能夠應對市場挑戰、優化我們的物業組合，並把握我們於未來年度的持續增長。

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」)截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績。本集團的簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司的審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	3	230,732	99,665
銷售及服務成本		(106,217)	(47,080)
毛利		124,515	52,585
投資收入及收益(虧損)	4	21,832	(206,991)
其他收入	5	136,550	105,819
其他收益及虧損	6	13,760	731,876
行政開支		(145,090)	(141,122)
融資成本	7	(191,438)	(146,359)
應佔合營企業業績		166,665	(215,532)
應佔聯營公司業績		(12,595)	(14,813)
除稅前溢利		114,199	165,463
所得稅(開支)抵免	8	(21,128)	6,494
期內溢利	9	93,071	171,957
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		61,570	128,496
永續資本證券持有人		34,300	36,576
非控股權益		(2,799)	6,885
		93,071	171,957
每股盈利(港仙)	11		
— 基本		0.66	1.36

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>93,071</u>	<u>171,957</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	(333,267)	(12,445)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>(234,989)</u>	<u>15,410</u>
	<u>(568,256)</u>	<u>2,965</u>
期內全面(開支)收益總額	<u><u>(475,185)</u></u>	<u><u>174,922</u></u>
應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(506,686)	131,461
永續資本證券持有人	34,300	36,576
非控股權益	<u>(2,799)</u>	<u>6,885</u>
	<u><u>(475,185)</u></u>	<u><u>174,922</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		215,056	232,477
投資物業		3,248,419	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	255,274	250,344
衍生金融工具		15,942	67,060
會所會籍		12,404	11,915
於合營企業的權益		5,475,190	5,561,570
應收合營企業款項		6,653,607	6,356,190
於聯營公司的權益		466,458	462,635
應收聯營公司款項		1,075,234	851,477
應收貸款		79,030	85,119
		<u>17,496,614</u>	<u>17,501,431</u>
流動資產			
應收貸款		113,226	213,314
貿易及其他應收款項	12	71,930	91,418
持作出售物業		7,286,264	7,300,656
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	158,594	404,749
可退回稅項		728	2,303
證券經紀所持現金		14,430	23,604
銀行結餘及現金		2,607,493	3,455,719
		<u>10,252,665</u>	<u>11,491,763</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	492,892	598,340
合約負債		–	10,588
應付稅項		183,969	163,654
應付合營企業款項		994,151	788,398
應付附屬公司非控股股東款項		164,728	168,310
銀行借款—一年內到期		2,725,895	2,291,019
		<u>4,561,635</u>	<u>4,020,309</u>
流動資產淨值		<u>5,691,030</u>	<u>7,471,454</u>
總資產減流動負債		<u>23,187,644</u>	<u>24,972,885</u>

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	74,952	74,974
儲備	13,862,711	14,432,583
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	13,937,663	14,507,557
永續資本證券持有人	-	1,257,327
非控股權益	38,335	41,934
	<hr/>	<hr/>
權益總額	13,975,998	15,806,818
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	6,774,393	6,701,467
有擔保票據—一年後到期	2,290,944	2,316,956
遞延稅項負債	146,309	147,644
	<hr/>	<hr/>
	9,211,646	9,166,067
	<hr/>	<hr/>
	23,187,644	24,972,885
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」以及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16的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干金融工具則以公平值（倘適用）計量。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二二年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者一致。

應用香港財務報告準則的修訂本

於本中期期間，為編製本集團的簡明綜合財務報表，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零二二年四月一日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

除下文所述者外，本中期期間應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或簡明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之修訂本香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進的影響

本集團已應用對香港財務報告準則第9號「金融工具」作出修訂的年度改進。

修訂本澄清，就評估原金融負債條款之修改在「百分之十」測試下是否構成實質性修改，借款人僅計入借款人與貸款人之間已支付或已收取之費用，當中包括借款人或貸款人代對方支付或收取之費用。

於本期間應用修訂本並無對簡明綜合財務報表造成任何影響。

3. 收益及分類資料

(a) 分拆收益

截至九月三十日止六個月

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業—於某時間點	105,879	—
租金收入	124,853	99,665
	<u>230,732</u>	<u>99,665</u>
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	<u>105,879</u>	<u>—</u>

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。

	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
截至二零二二年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	271,164	801,627	1,260	26,877	1,100,928
減：應佔聯營公司及合營企業 收益					
租金收入	(50,027)	(3,085)	—	—	(53,112)
銷售持作出售物業	—	(790,207)	—	—	(790,207)
分類收益(不包括分佔聯營 公司及合營企業收益)	221,137	8,335	1,260	26,877	257,609
減：其他收益					
租金收入	(115,258)	(8,335)	(1,260)	—	(124,853)
利息收入及股息收入	—	—	—	(26,877)	(26,877)
客戶合約收益	<u>105,879</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>105,879</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
截至二零二一年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	156,180	428,914	1,540	71,022	657,656
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(37,035)	(200)	-	-	(37,235)
銷售持作出售物業	(26,587)	(423,147)	-	-	(449,734)
分類收益(不包括分佔聯營公司及 合營企業收益)	92,558	5,567	1,540	71,022	170,687
減：其他收益					
租金收入	(92,558)	(5,567)	(1,540)	-	(99,665)
利息收入及股息收入	-	-	-	(71,022)	(71,022)
客戶合約收益	-	-	-	-	-

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之時間點確認，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。

(b) 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。

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、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」）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
截至二零二二年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	115,258	8,335	1,260	-	124,853
銷售持作出售物業	105,879	-	-	-	105,879
本集團收益	221,137	8,335	1,260	-	230,732
利息收入及股息收入	-	-	-	26,877	26,877
	221,137	8,335	1,260	26,877	257,609
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	50,027	3,085	-	-	53,112
銷售持作出售物業	-	790,207	-	-	790,207
	50,027	793,292	-	-	843,319
分類收益	271,164	801,627	1,260	26,877	1,100,928
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(49,654)	216,319	-	-	166,665
應佔聯營公司業績(附註)	1,090	(13,685)	-	-	(12,595)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	140,250	(12,143)	(847)	4,067	131,327
分類溢利(虧損)	91,686	190,491	(847)	4,067	285,397
未分配的其他收入					49,764
未分配的其他收益及虧損					13,760
中央行政費用					(43,284)
融資成本					(191,438)
除稅前溢利					114,199

	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
截至二零二一年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	92,558	5,567	1,540	–	99,665
本集團收益	92,558	5,567	1,540	–	99,665
利息收入及股息收入	–	–	–	71,022	71,022
	<u>92,558</u>	<u>5,567</u>	<u>1,540</u>	<u>71,022</u>	<u>170,687</u>
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	37,035	200	–	–	37,235
銷售持作出售物業	26,587	423,147	–	–	449,734
	<u>63,622</u>	<u>423,347</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>486,969</u>
分類收益	<u>156,180</u>	<u>428,914</u>	<u>1,540</u>	<u>71,022</u>	<u>657,656</u>
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(43,844)	(171,688)	–	–	(215,532)
應佔聯營公司業績(附註)	(895)	(13,918)	–	–	(14,813)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	<u>60,247</u>	<u>29,645</u>	<u>513</u>	<u>(213,374)</u>	<u>(122,969)</u>
分類溢利(虧損)	<u>15,508</u>	<u>(155,961)</u>	<u>513</u>	<u>(213,374)</u>	<u>(353,314)</u>
未分配的其他收入					25,190
未分配的其他收益及虧損					731,876
中央行政費用					(91,930)
融資成本					<u>(146,359)</u>
除稅前溢利					<u>165,463</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發展及買賣業務的經營溢利(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)包括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、應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入、顧問費收入及應佔合營企業及聯營公司的業績，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、攤銷財務擔保合約收入及其他)以及其他收益及虧損項目(包括出售一間附屬公司之收益、收回以往年度已撤銷應收貸款、財務擔保合約之已確認減值虧損、應收合營企業款項之已確認減值虧損以及匯兌收益淨額)、中央行政費用及融資成本。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)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	16,364	55,228
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	10,513	15,794
於損益賬按公平值計算的金融資產的 公平值變動虧損	(96,127)	(262,684)
衍生金融工具的公平值變動收益(虧損)	91,082	(15,329)
	<u>21,832</u>	<u>(206,991)</u>

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	13,025	1,010
貸款利息收入	18,388	15,264
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	74,290	79,540
攤銷財務擔保合約收入	4,257	3,443
資產管理收入	12,401	1,089
顧問費收入	95	-
其他	14,094	5,473
	<u>136,550</u>	<u>105,819</u>

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
其他收益(虧損)包括：		
出售一間附屬公司之收益	-	742,435
收回以往年度已撇銷應收貸款	-	32,282
匯兌收益淨額	24,897	20,375
財務擔保合約之已確認減值虧損	-	(63,216)
應收合營企業款項之已確認減值虧損	(11,137)	-
	13,760	731,876

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	123,255	88,787
其他借款	6,473	5,949
有擔保票據	64,145	57,575
來自一間合營企業夥伴的貸款	1,090	1,090
借款成本總額	194,963	153,401
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(3,525)	(7,042)
	191,438	146,359

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。截至二零二二年九月三十日止六個月，借款成本利率為合資格資產開支的利率介乎每年1.38%至3.67%（截至二零二一年九月三十日止六個月：1.28%至1.93%）。

8. 所得稅開支(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	22,413	1,607
以往年度撥備不足(超額撥備)	49	(770)
	<u>22,462</u>	<u>837</u>
遞延稅項	(1,334)	(7,331)
	<u>21,128</u>	<u>(6,494)</u>

香港利得稅乃就兩個期間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澳門幣豁免繳納稅項。

根據澳門立法會通過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期間並無產生超過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。

根據香港利得稅之兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首二百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過二百萬港元的溢利將按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，合資格集團實體的首二百萬港元估計應課稅溢利按8.25%而超過二百萬港元估計應課稅溢利則按16.5%的稅率計算兩個期間的香港利得稅。

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期間的稅率均為25%。

由於本集團於中國之附屬公司於兩個期間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. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利已扣除以下各項：		
董事酬金：		
薪酬及其他福利	17,047	12,424
退休福利計劃供款	660	417
	<u>17,707</u>	<u>12,841</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	41,408	31,525
退休福利計劃供款	923	1,239
	<u>42,331</u>	<u>32,764</u>
員工成本總額	<u>60,038</u>	<u>45,605</u>
物業、廠房及設備的折舊	17,344	17,979
確認為開支的持作出售物業成本	64,616	-

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零二二年三月三十一日止年度內確認 為分派及於中期期間已派付的末期股息 每股0.42港仙(二零二一年：0.42港仙)	39,361	39,732

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零二一年九月三十日：零港元)。

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	61,570	128,496
	9,370,443	9,468,176
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	股份數目	股份數目
	(未經審核)	(未經審核)
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)	9,370,443	9,468,176

由於兩個期間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款。本集團向其租戶提供介乎0至60天(二零二二年三月三十一日：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，與收益確認日期相若)如下：

	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	5,845	7,056
31至90天	2,640	2,279
	8,485	9,335
預付款項及按金	8,255	20,945
其他應收款項	55,190	61,138
	71,930	91,418

13. 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

於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	9,481	15,477
非上市股本證券／有限合夥企業	180,663	195,207
上市債務證券	181,594	387,508
非上市債務證券	42,130	56,901
	413,868	655,093
合計及報告為：		
已上市		
香港	106,656	258,945
新加坡	53,340	76,697
其他地區	31,079	67,343
非上市	222,793	252,108
	413,868	655,093
按呈報目的分析為：		
非流動資產	255,274	250,344
流動資產	158,594	404,749
	413,868	655,093

14. 其他應付款項及應計費用

下列為於報告期末其他應付款項及應計費用之明細：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	97,300	101,754
其他應付稅項	2,518	1,170
向合營企業提供財務擔保合約	79,818	85,695
應付利息	44,460	33,877
應計工程成本	243,804	249,856
應計費用及其他應付款項	24,992	125,988
	492,892	598,340

中期股息

董事不建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：零港元)。

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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	186,680	195,534
投資物業	3,248,419	3,622,644
持作出售物業	7,067,770	6,802,235
於損益賬按公平值計算的金融資產	11,475	30,766
	10,514,344	10,651,179

財務擔保合約

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	8,881,326	9,474,920
聯營公司	1,054,280	1,054,280
	9,935,606	10,529,200

及由下列各方動用：

合營企業	7,494,388	7,516,627
聯營公司	790,774	972,440
	8,285,162	8,489,067

本公司董事已於報告期末就合營企業及聯營公司進行減值評估，並認為除於損益確認之虧損撥備零港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：63,216,000港元)外，有關擔保之預期信貸虧損撥備並不重大。

僱員

於二零二二年九月三十日，本集團員工總數為113人(二零二二年三月三十一日：115人)。本集團的僱員薪酬乃按現行市況及個人表現而釐定，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，可向僱員發放酌情花紅。

企業管治守則

本公司於截至二零二二年九月三十日止六個月期間已應用上市規則附錄14第2部分所載的企業管治守則(「守則」)的原則，並已遵守守則之適用守則條文，惟守則之守則條文第C.2.1條有所偏離除外，於下文闡述。

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

本公司已採納上市規則附錄10有關買賣證券之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司每年寄發兩次摘要備忘錄予董事，提醒彼等關注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於回顧期間一直遵守標準守則所載規定準則之確認書。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司以總代價(扣除開支前) 540,710港元在聯交所購回合共2,790,000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	
二零二二年七月	2,790,000	0.195	0.193	540,710
總計	2,790,000			540,710

購回及贖回於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市證券

截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司已購回於二零二一年七月二十一日發行300,000,000美元5.45%有擔保票據(「二零二五年票據」)中本金總額3,868,000美元之票據，平均價格為84.05%。購回乃透過Estate Sky Limited(「ESL」)的一間同系附屬公司以場內購買之方式進行。緊隨購回及其後註銷，二零二五年票據之未償還本金總額為296,132,000美元。

根據200,000,000美元5.75%高級永續資本證券之條款及條件，ESL(作為發行人)有權於贖回日期贖回所有未償還證券。所有未償還永續資本證券已於二零二二年九月二十日按其本金加上截至贖回日期之應計分派(包括任何拖欠分派及任何額外分派金額)贖回。因此，有關證券已根據新交所程序註銷並從新交所退市。

審核委員會

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已經由本公司的審核委員會審閱。

中期業績及中期報告之刊載

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)。本公司之二零二二／二三年中期報告將於適當時候刊載於上述網站，並寄發予本公司股東。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零二二年十一月二十九日

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*)。