

INTERIM REPORT  
2024/25 中期報告

Stock Code 股份代號: 497

## 公司資料

### 董事會

執行董事：  
鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
何樂輝  
梁景賢  
鍾宛彤

獨立非執行董事：  
鄭毓和  
石禮謙 (GBS, JP)  
盧永仁 (JP)

### 審核委員會

鄭毓和 (主席)  
石禮謙 (GBS, JP)  
盧永仁 (JP)

### 薪酬委員會

鄭毓和 (主席)  
鍾楚義  
盧永仁 (JP)

### 提名委員會

鍾楚義 (主席)  
鄭毓和  
盧永仁 (JP)

### 執行委員會

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
何樂輝  
梁景賢  
鍾宛彤

### 公司秘書

簡士民

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
創興銀行有限公司  
大新銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
華夏銀行股份有限公司香港分行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
華僑銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
大華銀行有限公司

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
中環  
夏愨道12號  
美國銀行中心31樓

### 上海辦事處

中國上海  
黃浦區  
太倉路233號  
新茂大廈804室  
郵編：200020

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North, Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

### 股份代號

497

### 公司網站

[www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk)

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」)截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	3	142,984	323,983
銷售及服務成本		(107,530)	(132,019)
毛利		35,454	191,964
投資收入及虧損	4	(8,394)	(103,941)
其他收入	5	166,603	167,942
投資物業之公平值虧損	13	(51,010)	(27,244)
其他收益及虧損	6	(61,407)	31,385
行政開支		(95,611)	(115,553)
融資成本	7	(298,510)	(323,748)
應佔合營企業業績		(581,869)	269,387
應佔聯營公司業績		(43,869)	(37,983)
除稅前(虧損)溢利		(938,613)	52,209
所得稅抵免	8	23,971	3,780
期內(虧損)溢利	9	(914,642)	55,989
<b>應佔期內(虧損)溢利：</b>			
本公司擁有人		(904,102)	57,579
非控股權益		(10,540)	(1,590)
		(914,642)	55,989
<b>每股(虧損)盈利(港仙)</b>	11		
—基本		(9.82)	0.62

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)溢利	(914,642)	55,989
<b>其他全面收益(開支)</b>		
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	15,546	(126,207)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	3,242	(73,498)
	18,788	(199,705)
期內全面開支總額	(895,854)	(143,716)
<b>應佔全面開支總額：</b>		
本公司擁有人	(885,314)	(142,126)
非控股權益	(10,540)	(1,590)
	(895,854)	(143,716)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	155,612	165,047
投資物業	13	3,170,362	3,204,457
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 會所會籍	17	259,771 12,405	283,230 12,405
於合營企業的權益		3,708,396	5,645,075
應收合營企業款項	14	6,822,347	6,813,871
於聯營公司的權益		508,908	503,086
應收聯營公司款項	14	998,936	940,018
應收貸款		70,688	72,792
		<b>15,707,425</b>	<b>17,639,981</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款		6,782	115,399
貿易及其他應收款項	15	179,713	290,858
持作出售物業	16	5,527,169	5,598,042
於損益賬按公平值計算的金融資產 可退回稅項	17	61,211 838	68,591 1,560
證券經紀所持現金		1,583	3,399
銀行結餘及現金		1,969,874	2,520,518
		<b>7,747,170</b>	<b>8,598,367</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	18	207,410	229,605
合約負債		1,766	620
應付稅項		108,187	128,872
應付合營企業款項	14	367,716	1,699,816
應付附屬公司非控股股東款項	14	104,513	123,254
銀行借款—一年內到期	19	1,921,279	3,876,918
有擔保票據—一年內到期	21	2,304,654	-
		<b>5,015,525</b>	<b>6,059,085</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,731,645</b>	<b>2,539,282</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>18,439,070</b>	<b>20,179,263</b>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	73,678	73,678
儲備		12,773,593	13,658,907
本公司擁有人應佔權益		12,847,271	13,732,585
非控股權益		(7,807)	3,533
權益總額		12,839,464	13,736,118
<b>非流動負債</b>			
銀行借款—一年後到期	19	5,469,057	4,005,930
有擔保票據—一年後到期	21	—	2,301,660
遞延稅項負債		130,549	135,555
		5,599,606	6,443,145
		18,439,070	20,179,263

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零二四年四月一日(經審核)	73,678	2,052,135	6,620	72,579	(405,298)	11,932,871	13,732,585	3,533	13,736,118
期內虧損	-	-	-	-	-	(904,102)	(904,102)	(10,540)	(914,642)
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	15,546	-	15,546	-	15,546
應佔合營企業匯兌差額， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	3,242	-	3,242	-	3,242
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	18,788	(904,102)	(885,314)	(10,540)	(895,854)
回購股份(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司之非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(800)	(800)
於二零二四年九月三十日(未經審核)	73,678	2,052,135	6,620	72,579	(386,510)	11,028,769	12,847,271	(7,807)	12,839,464

## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零二三年四月一日 (經審核)	74,952	2,052,135	6,620	72,579	(257,715)	12,415,721	14,364,292	35,480	14,399,772
期內溢利	-	-	-	-	-	57,579	57,579	(1,590)	55,989
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(126,207)	-	(126,207)	-	(126,207)
應佔合營企業匯兌差額， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	(73,498)	-	(73,498)	-	(73,498)
期內全面 (開支) 收益總額	-	-	-	-	(199,705)	57,579	(142,126)	(1,590)	(143,716)
回購股份 (附註20)	(1,200)	-	-	-	-	(17,152)	(18,352)	-	(18,352)
確認為分派的股息 (附註10)	-	-	-	-	-	(39,350)	(39,350)	-	(39,350)
分派予附屬公司之非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(799)	(799)
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	73,752	2,052,135	6,620	72,579	(457,420)	12,416,798	14,164,464	33,091	14,197,555

附註： 本集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。



## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>經營業務所得現金淨額：</b>		
於損益賬按公平值計算的金融資產公平值減少	32,950	117,422
其他應付款項及應計費用減少	(62,101)	(81,936)
合約負債增加	1,146	846,000
持作出售物業減少	26,742	101,103
貿易及其他應收款項減少	112,783	2,988
證券經紀所持現金減少(增加)	1,816	(27,266)
其他經營業務的現金(流出)流入淨額	(25,291)	69,521
	<b>88,045</b>	<b>1,027,832</b>
<b>投資活動所用現金淨額：</b>		
已收利息	42,176	50,431
於損益賬按公平值計算的金融資產已收利息收入	5,306	10,816
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息收入	15,638	3,929
購入於損益賬按公平值計算的金融資產	(21,307)	(145,663)
出售於損益賬按公平值計算的金融資產	24,619	-
於合營企業之投資	(92,234)	(73,795)
向合營企業墊款	(321,036)	(634,983)
合營企業還款	209,801	278,103
於一間聯營公司之投資	(16,801)	-
向一間聯營公司墊款	(59,850)	(35,489)
一間聯營公司還款	-	1,805
已收一間合營企業的股息	6,279	-
應收貸款還款	49,224	2,114
出售衍生金融工具之所得款項	-	14,352
存放原到期日超過三個月之定期存款	-	(5,297)
	<b>(158,185)</b>	<b>(533,677)</b>

## 簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>融資活動所用現金淨額：</b>			
償還銀行借款	19	(2,610,067)	(2,024,436)
回購股份		-	(18,352)
已付股息		-	(39,350)
已付附屬公司非控股股東之股息		(800)	(799)
合營企業墊款		314,187	179,671
償還合營企業款項		(26,226)	(14)
償還非控股股東款項		(18,741)	(18,200)
新增銀行借款	19	2,116,917	1,702,470
已付利息		(252,675)	(323,748)
		(477,405)	(542,758)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(547,545)</b>	<b>(48,603)</b>
<b>期初現金及現金等價物</b>		<b>2,520,518</b>	<b>3,146,934</b>
<b>匯率變動之影響，淨額</b>		<b>(3,099)</b>	<b>28,092</b>
<b>期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>		<b>1,969,874</b>	<b>3,126,423</b>
<b>現金及現金等價物之分析</b>			
銀行結餘及現金		1,969,874	3,131,720
減：原到期日超過三個月之定期存款		-	(5,297)
		1,969,874	3,126,423

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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證券上市規則附錄D2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，惟若干物業及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」）修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二四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二零二四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二零二四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16號之修訂  
香港會計準則第1號之修訂

香港會計準則第1號之修訂  
香港會計準則第7號及

香港財務報告準則第7號之修訂

售後租回之租賃負債  
負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號  
（二零二零年）之相關修訂  
具合約條款之非流動負債  
供應商融資安排

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。

### 3. 收益及分類資料

#### (a) 分拆收益

截至九月三十日止六個月

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業—於某時間點	23,080	203,298
租金收入	119,904	120,685
	142,984	323,983
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	10,080	203,298
澳門	13,000	—
	23,080	203,298

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (a) 分拆收益(續)

截至九月三十日止六個月(續)

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
截至二零二四年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	372,197	706,190	14,078	24,556	1,117,021
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(36,705)	(279)	-	-	(36,984)
銷售持作出售物業	(217,103)	(695,394)	-	-	(912,497)
分類收益(不包括應佔聯營公司 及合營企業收益)	118,389	10,517	14,078	24,556	167,540
減：其他收益					
租金收入	(118,389)	(437)	(1,078)	-	(119,904)
利息收入及股息收入	-	-	-	(24,556)	(24,556)
客戶合約收益	-	10,080	13,000	-	23,080

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (a) 分拆收益(續)

截至九月三十日止六個月(續)

	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
截至二零二三年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>分類收益</b>	391,760	1,124,689	1,056	14,745	1,532,250
<b>減：應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	(45,952)	(4,964)	-	-	(50,916)
銷售持作出售物業	(23,475)	(1,119,131)	-	-	(1,142,606)
<b>分類收益(不包括應佔聯營公司 及合營企業收益)</b>	322,333	594	1,056	14,745	338,728
<b>減：其他收益</b>					
租金收入	(119,035)	(594)	(1,056)	-	(120,685)
利息收入及股息收入	-	-	-	(14,745)	(14,745)
<b>客戶合約收益</b>	203,298	-	-	-	203,298

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。

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (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」）（不包括澳門）的夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業、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國（不包括澳門）的夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業投資及買賣；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應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。

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料(續)

##### 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
截至二零二四年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
租金收入	118,389	437	1,078	-	119,904
銷售持作出售物業	-	10,080	13,000	-	23,080
<b>本集團收益</b>	<b>118,389</b>	<b>10,517</b>	<b>14,078</b>	<b>-</b>	<b>142,984</b>
利息收入及股息收入	-	-	-	24,556	24,556
	118,389	10,517	14,078	24,556	167,540
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	36,705	279	-	-	36,984
銷售持作出售物業	217,103	695,394	-	-	912,497
	253,808	695,673	-	-	949,481
<b>分類收益</b>	<b>372,197</b>	<b>706,190</b>	<b>14,078</b>	<b>24,556</b>	<b>1,117,021</b>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	(642,976)	61,107	-	-	(581,869)
應佔聯營公司業績(附註)	(298)	(43,571)	-	-	(43,869)
分類溢利(虧損)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	22,352	6,835	(20,615)	(55,139)	(46,567)
<b>分類(虧損)溢利</b>	<b>(620,922)</b>	<b>24,371</b>	<b>(20,615)</b>	<b>(55,139)</b>	<b>(672,305)</b>
未分配的其他收入					57,278
未分配的其他收益及虧損					90
中央行政費用					(25,166)
融資成本					(298,510)
<b>除稅前虧損</b>					<b>(938,613)</b>



### 3. 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料(續)

##### 分類收益及業績(續)

	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
截至二零二三年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
租金收入	119,035	594	1,056	-	120,685
銷售持作出售物業	203,298	-	-	-	203,298
<b>本集團收益</b>	322,333	594	1,056	-	323,983
利息收入及股息收入	-	-	-	14,745	14,745
	322,333	594	1,056	14,745	338,728
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	45,952	4,964	-	-	50,916
銷售持作出售物業	23,475	1,119,131	-	-	1,142,606
	69,427	1,124,095	-	-	1,193,522
<b>分類收益</b>	391,760	1,124,689	1,056	14,745	1,532,250
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	42,172	266,174	-	(38,959)	269,387
應佔聯營公司業績(附註)	131	(38,114)	-	-	(37,983)
分類溢利(虧損)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	181,745	5,917	(146)	(116,477)	71,039
<b>分類溢利(虧損)</b>	224,048	233,977	(146)	(155,436)	302,443
未分配的其他收入					62,503
未分配的其他收益及虧損					31,385
中央行政費用					(20,374)
融資成本					(323,748)
<b>除稅前溢利</b>					52,209

附註：應佔聯營公司及合營企業的業績包括應佔該等實體物業投資及發展業務的經營溢利或虧損以及發展中物業的撇減。

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料(續)

##### 分類收益及業績(續)

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，惟並未分配若干其他收入(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(主要為財務擔保合約確認之減值虧損撥回、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。

##### 分類資產及負債

本集團資產及負債按呈報及經營分類的分析如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
商用物業控股	15,201,364	15,702,835
住宅物業控股	5,656,699	7,154,914
澳門物業控股	47,187	80,180
證券投資	332,809	408,554
總分類資產	21,238,059	23,346,483
物業、廠房及設備	155,612	165,047
可退回稅項	838	1,560
銀行結餘及現金	1,969,874	2,520,518
其他未分配資產	90,212	204,740
綜合資產總額	23,454,595	26,238,348
<b>分類負債</b>		
商用物業控股	356,786	367,671
住宅物業控股	263,310	1,610,442
澳門物業控股	59,628	62,898
證券投資	458	6,889
總分類負債	680,182	2,047,900
有擔保票據	2,304,654	2,301,660
銀行借款	7,390,336	7,882,848
應付稅項	108,187	128,872
其他未分配負債	131,772	140,950
綜合負債總額	10,615,131	12,502,230

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料(續)

##### 分類資產及負債(續)

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除呈報及經營分類共同使用的物業、廠房及設備、可退回稅項、銀行結餘及現金以及其他資產外，所有資產均已分配予經營分類；及
- 除呈報及經營分類共同承擔的有擔保票據、銀行借款、應付稅項以及其他負債外，所有負債均已分配予經營分類。

##### 地區資料

本集團經營的商用物業控股、住宅物業控股、澳門物業控股及證券投資主要位於香港、中國(不包括香港及澳門)及澳門。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置的分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業的收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

	截至九月三十日止六個月 來自外來客戶的收益		非流動資產(附註)	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	53,086	258,198	4,384,993	5,678,185
中國	75,820	64,729	3,170,690	3,851,885
澳門	14,078	1,056	-	-
	142,984	323,983	7,555,683	9,530,070

附註：非流動資產不包括金融工具。

#### 4. 投資收入及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	5,306	10,816
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	19,250	3,929
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額	(32,950)	(120,264)
衍生金融工具的公平值變動淨額	-	1,578
	(8,394)	(103,941)

#### 5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	41,095	47,720
應收貸款之利息收入	2,639	2,711
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	92,415	89,154
攤銷財務擔保合約	3,736	3,993
合營企業之資產管理收入	16,721	16,001
顧問費收入	189	284
其他	9,808	8,079
	166,603	167,942

#### 6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
其他收益(虧損)包括：		
匯兌收益淨額	10	4,045
財務擔保合約確認之減值虧損撥回	-	27,340
撇銷應收貸款	(61,497)	-
出售物業、廠房及設備之收益	80	-
	(61,407)	31,385

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	229,465	254,385
有擔保票據	63,293	63,642
來自合營企業的貸款	5,752	5,721
借款成本總額	298,510	323,748

## 8. 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
有關抵免包括：		
香港利得稅		
本期間	1,035	1,440
以往年度超額撥備	(20,000)	(140)
遞延稅項	(18,965)	1,300
	(5,006)	(5,080)
	(23,971)	(3,780)

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，期內所得補充稅乃根據應課稅溢利中超過600,000澳門幣（「澳門幣」）（二零二三年：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期間並無產生超過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。

根據香港利得稅之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(虧損)溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金：		
薪酬及其他福利	14,445	16,402
退休福利計劃供款	506	688
	14,951	17,090
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	27,183	29,593
退休福利計劃供款	2,487	1,832
	29,670	31,425
員工成本總額	44,621	48,515
物業、廠房及設備的折舊	9,437	16,511
確認為開支的持作出售物業成本	27,497	175,625
持作出售物業撇減(撇減撥回)額(計入銷售成本)	44,131	(111,260)

## 10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息為每股零港仙(二零二三年：截至二零二三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每股0.42港仙的末期股息)	-	39,350

董事不建議派付截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的中期股息。

## 11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>(虧損) 盈利</b>		
用作計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利：		
本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利	<b>(904,102)</b>	57,579

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本(虧損)盈利的 普通股加權平均數目(以千股計)	<b>9,209,790</b>	9,337,806

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(虧損)盈利。

## 12. 物業、廠房及設備

截至二零二四年九月三十日止六個月期間，本集團並無收購任何物業、廠房及設備(二零二三年九月三十日止六個月：零港元)。

## 13. 投資物業

本集團於本中期期末之投資物業乃由與本集團並無關連之獨立合資格物業估值師萊坊測量師行有限公司及廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司上海分公司進行估值。

估值主要基於參考復歸收入及資本化率之投資方法而得出。相應之投資物業之公平值減少51,010,000港元(二零二三年九月三十日止六個月：27,244,000港元)已直接於截至二零二四年九月三十日止六個月之損益表中確認。

## 14. 應收(應付)合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
計入非流動資產的應收合營企業款項 (附註i)	6,822,347	6,813,871
計入流動負債的應付合營企業款項 (附註ii)	367,716	1,699,816
計入非流動資產的應收聯營公司款項 (附註iii)	998,936	940,018
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項 (附註iv)	104,513	123,254

上述應收(應付)各方的結餘屬非貿易性質，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

附註：

- (i) 於二零二四年九月三十日，計入應收合營企業款項之本金及利息金額2,883,269,000港元(二零二四年三月三十一日：2,822,693,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零二四年三月三十一日：香港最優惠利率加1%至3%及4.875%)計息，並須於一年後償還。餘額中本金金額5,416,126,000港元(二零二四年三月三十一日：5,292,348,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，於二零二四年九月三十日，計入應收合營企業款項中應佔合營企業虧損為1,095,618,000港元(二零二四年三月三十一日：982,260,000港元)，乃指超過投資成本的應佔虧損(以本集團的法定或推定責任為限)。

截至二零二四年九月三十日止期間，並無確認根據管理層評估預期信貸虧損撥備而釐定應收合營企業款項之減值虧損(二零二四年三月三十一日：554,926,000港元)。

- (ii) 於二零二四年九月三十日，計入應付合營企業款項之本金額82,474,000港元(二零二四年三月三十一日：108,700,000港元)為無抵押、按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1.15%(二零二四年三月三十一日：香港銀行同業拆息加年利率1.15%)計息，並須按要求時償還。此外，本金額44,000,000港元(二零二四年三月三十一日：45,000,000港元)為無抵押、按年利率15%(二零二四年三月三十一日：15%)計息及於二零二四年十一月(二零二四年三月三十一日：二零二四年八月)償還。餘下結餘為無抵押、免息及須按要求時償還。
- (iii) 於二零二四年九月三十日，計入應收聯營公司款項之本金及利息金額1,256,492,000港元(二零二四年三月三十一日：1,164,683,000港元)為無抵押、每年按一個月香港銀行同業拆息加1.5%(二零二四年三月三十一日：一個月香港銀行同業拆息加1.5%)計息及無固定還款期。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。
- (iv) 所有結餘為無抵押、免息及須按要求時償還。



## 15. 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(二零二四年三月三十一日：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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	6,451	5,125
31至90天	7,946	4,318
預付款項及按金	14,397	9,443
其他應收款項(附註)	26,072	29,400
	139,244	252,015
	179,713	290,858

附註：於二零二四年九月三十日，其他應收款項主要包括一間合營企業發行之承兌票據72,000,000港元(二零二四年三月三十一日：152,000,000港元)，按香港銀行同業拆息加年利率1.2%計息。

## 16. 持作出售物業

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的持作出售物業的資本開支為756,000港元(二零二三年九月三十日止六個月：1,239,000港元)。

## 17. 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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券 (附註i)	9,806	8,949
非上市股本證券／有限合夥 (附註ii)	146,103	175,918
上市債務證券 (附註iii)	90,448	97,234
非上市債務證券 (附註iv)	74,625	69,720
	<b>320,982</b>	<b>351,821</b>
合計及報告為：		
已上市		
香港	66,107	63,916
新加坡	1,891	2,166
其他地區	32,255	40,101
非上市	220,729	245,638
	<b>320,982</b>	<b>351,821</b>
按呈報目的分析為：		
非流動資產	259,771	283,230
流動資產	61,211	68,591
	<b>320,982</b>	<b>351,821</b>

附註：

- (i) 各相關證券的公平值乃根據相同資產於活躍市場的市場收市價而計算。
- (ii) 於二零二四年九月三十日，非上市股本證券／有限合夥乃按公平值計量。詳情載於附註22。
- (iii) 於二零二四年九月三十日，上市債務證券指以固定年利率為1%至11%（二零二四年三月三十一日：1%至11%）計息之債券。上市債務證券的到期日介乎為二零二四年十二月三十日至永久（二零二四年三月三十一日：二零二四年六月三十日至永久）。彼等的公平值按市場上可獲得的市場收市價而釐定。於二零二四年九月三十日，有關款項包括賬面總額為5,214,000港元（二零二四年三月三十一日：4,047,000港元）之違約上市債務證券。
- (iv) 於二零二四年九月三十日，非上市債務證券指以固定年利率為10%（二零二四年三月三十一日：10%）計息之債券。非上市債務證券將於報告期後超過十二個月到期。

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲得一般銀行融資的擔保。詳情載於附註25。

上述所有金融資產均按公平值列賬，公平值計量之詳情載於附註22。

## 18. 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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	92,189	86,949
其他應付稅項	2,515	2,488
財務擔保合約	19,653	23,003
應付利息	38,725	48,372
應計工程成本	36,998	38,248
應計費用及其他應付款項	17,330	30,545
	<b>207,410</b>	<b>229,605</b>

## 19. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約2,116,917,000港元(二零二三年九月三十日止六個月：1,702,470,000港元)及償還銀行借款約2,610,067,000港元(二零二三年九月三十日止六個月：2,024,436,000港元)。於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款6,805,175,000港元(二零二四年三月三十一日：7,282,153,000港元)的年利率為香港銀行同業拆息加1.20%至2.05%(二零二四年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1.20%至2.05%)、借款585,161,000港元(二零二四年三月三十一日：600,695,000港元)以全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆借利率加固定息差計息。於二零二四年九月三十日，實際年利率介乎4.71%至6.86%(二零二四年三月三十一日：4.28%至7.56%)。

銀行借款乃以本集團的物業、廠房及設備、持作出售物業以及於損益賬按公平值計算的金融資產作擔保。所抵押資產的賬面值載於附註25。

## 20. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
<b>法定：</b>		
於二零二三年四月一日、二零二三年九月三十日、 二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	22,500,000,000	180,000
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零二三年四月一日	9,368,939,676	74,952
已回購及註銷的股份	(150,000,000)	(1,200)
於二零二三年九月三十日	9,218,939,676	73,752
已回購及註銷的股份	(9,150,000)	(74)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	9,209,789,676	73,678

本公司所發行或回購的所有股份在各方面與現有的普通股享有同等地位。

## 21. 有擔保票據

於二零二一年七月二十二日，本集團一間附屬公司Estate Sky Limited發行有擔保票據，本公司為其擔保人，本金總額為300,000,000美元（相當於約2,340,000,000港元）（「二零二一年有擔保票據」），按年利率5.45%計息及每半年期末支付利息一次。於二零二四年九月三十日，二零二一年有擔保票據之賬面值為2,304,654,000港元將於二零二五年七月二十一日到期（二零二四年三月三十一日：2,301,660,000港元）。

二零二一年有擔保票據於新加坡交易所有限公司上市，於二零二四年九月三十日按報價計算的公平值為2,074,189,000港元（二零二四年三月三十一日：2,036,969,000港元）。

## 22. 金融工具的公平值計量

### 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及負債的公平值

本集團部分金融資產及負債於各報告期末乃按公平值計量。下表列示的資料，闡述如何釐定該等金融資產及負債的公平值（尤其是所使用的估值方法及輸入數據），以及按公平值計量輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類為公平值層級（級別一至級別三）：

- 級別一公平值計量乃從同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）得出之計量；
- 級別二公平值計量乃從資產或負債在級別一之可觀察報價以外之輸入數據直接（即價格）或間接（即源自價格）得出之計量；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入數據（非可觀察輸入數據）的估值方法得出之計量。

金融資產	於下列日期的公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大非可觀察 輸入數據	非可觀察輸入數據 與公平值的關係
	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)				
於損益賬按公平值 計算的金融資產	上市股本證券：	上市股本證券：	級別一	活躍市場之收市價	不適用	不適用
	— 香港：	— 香港：				
	9,801	8,944				
	— 其他地方：	— 其他地方：				
	5	5				
	上市債務證券：	上市債務證券：	級別一	活躍市場之收市價	不適用	不適用
	— 香港：	— 香港：				
	21,612	19,732				
	— 新加坡：	— 新加坡：				
	1,891	2,166				
	— 其他地方：	— 其他地方：				
	32,251	40,096				
	上市債務證券：	上市債務證券：	級別二	活躍市場之收市價 及管理費調整	不適用	不適用
	— 香港：	— 香港：				
	34,694	35,240				

## 22. 金融工具的公平值計量(續)

### 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及負債的公平值(續)

金融資產	於下列日期的公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大非可觀察 輸入數據	非可觀察輸入數據 與公平值的關係
	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)				
於損益賬按公平值 計算的金融資產	非上市債務證券： 74,625	非上市債務證券： 69,720	級別三	利用貼現現金流量法按合適 貼現率取得將產生之預期 未來經濟利益之現值	信貸息差310.50% (二零二四年 三月三十一日： 310.50%)	信貸息差增加將導致 公平值減少
	非上市股本證券/ 有限合夥： — 金融資產A/B： 130,411	非上市股本證券/ 有限合夥： — 金融資產A/B： 160,226	級別三	經調整資產淨值，乃根據 經資產淨值(「資產淨值」) 貼現調整之資產淨值 釐定	資產淨值貼現率 8.18%至14.50% (二零二四年 三月三十一日： 8.18%至 14.50%)	資產淨值貼現率增加 將導致公平值減少
	— 金融資產C： 15,692	— 金融資產C： 15,692	級別二	市場法，乃經考慮相關投資 之公平值(即於活躍市場 之報價及經營開支之調整) 釐定	不適用	不適用

## 22. 金融工具的公平值計量(續)

### 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及負債的公平值(續) 級別三公平值計量之對賬

	於損益賬按 公平值計算的 金融資產 千港元
於二零二三年四月一日(經審核)	213,877
於損益之公平值收益	2,757
購入	3,105
二零二三年九月三十日(未經審核)	219,739
於二零二四年四月一日(經審核)	229,946
於損益之公平值虧損	(30,000)
購入	5,090
於二零二四年九月三十日(未經審核)	205,036

於兩個期間，級別一及級別二計量之間並無轉撥。

本公司董事認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬的其他金融資產及負債的賬面值與彼等的公平值相若。

## 23. 通過出售附屬公司出售資產及負債

### 截至二零二四年九月三十日止期間

#### 出售Hoyden Holdings Limited (「二零二四年被出售附屬公司—Hoyden」)

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團出售於二零二四年被出售附屬公司—Hoyden之全部權益，總代價為10,130,000港元。由於二零二四年被出售附屬公司—Hoyden主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要收購持作出售物業，即二零二四年被出售附屬公司—Hoyden的單一主導資產。因此，本集團將二零二四年被出售附屬公司—Hoyden的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業產生的收益。

於出售日期，二零二四年被出售附屬公司—Hoyden應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產及負債：	
持作出售物業	10,080
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	58
貿易及其他應付款項	(8)
所出售資產淨值：	10,130
交易成本	542
出售之虧損	(542)
	10,130
按下列方式支付總代價：	
已收現金	9,258
轉讓貸款	872
	10,130



## 23. 通過出售附屬公司出售資產及負債 (續)

### 截至二零二四年九月三十日止期間 (續)

#### 出售Broadway Center G1 Limited及Broadway Center H1 Limited (「二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center」)

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團出售於二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center之全部權益，總代價為4,200,000港元。由於二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要收購持作出售物業，即二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center的單一主導資產。因此，本集團將二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業產生的收益。

於出售日期，二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產及負債：	
持作出售物業	3,310
貿易及其他應付款項	(14)
所出售資產淨值：	3,296
交易成本	137
出售之收益	767
	4,200
按下列方式支付總代價：	
已收現金	4,200

## 23. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

### 截至二零二三年九月三十日止期間

#### 出售Marble Range Limited (「二零二三年被出售附屬公司—Marble Range」)

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團出售於二零二三年被出售附屬公司—Marble Range之全部權益，總代價為203,298,000港元。由於二零二三年被出售附屬公司—Marble Range主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要收購持作出售物業，即二零二三年被出售附屬公司—Marble Range的單一主導資產。因此，本集團將二零二三年被出售附屬公司—Marble Range的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業產生的收益。

於出售日期，二零二三年被出售附屬公司—Marble Range應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產及負債：	
持作出售物業	175,625
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	174
銀行結餘及現金	4,494
租賃優惠	22,368
貿易及其他應付款項	(3,683)
應付稅項	(282)
所出售資產淨值：	198,696
交易成本	12,040
出售之虧損	(7,438)
	203,298
按下列方式支付總代價：	
已收現金	106,836
轉讓貸款	96,462
	203,298

## 24. 財務擔保合約

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	7,531,880	8,122,698
聯營公司	1,220,656	1,220,656
	<b>8,752,536</b>	<b>9,343,354</b>
及由下列各方動用：		
合營企業	6,666,806	6,975,561
聯營公司	993,736	993,736
	<b>7,660,542</b>	<b>7,969,297</b>

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。於二零二四年九月三十日，其他應付款項及應計費用(附註18)內包括財務擔保合約19,653,000港元(二零二四年三月三十一日：23,003,000港元)。

## 25. 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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	153,982	161,887
投資物業	3,170,362	3,204,457
持作出售物業	5,410,739	5,438,468
於損益賬按公平值計算的金融資產	5,947	5,112
	<b>8,741,030</b>	<b>8,809,924</b>

## 26. 有關連人士的披露資料

(a) 期內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	16,721	16,001
合營企業	利息收入	60,456	60,507
合營企業	利息開支	2,404	1,634
一間聯營公司	利息收入	31,959	28,647

(b) 應收(應付)合營企業、聯營公司及附屬公司非控股股東款項的詳情載於簡明綜合財務狀況表及附註14。

(c) 董事及主要管理層其他成員於期內的薪酬如下：

		截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
短期福利		14,445	16,402
退休福利		506	688
		14,951	17,090

執行董事及主要行政人員的薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後釐定。

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

致資本策略地產有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 緒言

本核數師已審閱資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第2頁至第35頁的簡明綜合財務報表,該財務報表包括截至二零二四年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事的責任是根據香港會計準則第34號編製及列報此等簡明綜合財務報表。本核數師的責任為根據審閱結果,對此等簡明綜合財務報表作出結論,並按照雙方所協定的委聘書條款僅向整體董事會報告,除此以外,本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告的內容而對任何其他人士負責或承擔責任。

### 審閱範圍

本核數師已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱此等簡明綜合財務報表主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢,以及進行分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故本核數師不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此,本核數師不會發表審核意見。

### 結論

根據本核數師的審閱結果,本核數師並無發現任何事項而令本核數師相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二四年十一月二十八日

## 管理層討論及分析

### 中期股息

董事不建議派付截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的中期股息。

### 業績回顧

本集團於截至二零二四年九月三十日止六個月錄得的總收益約為143,000,000港元(二零二三年九月三十日止六個月：324,000,000港元)，主要來自銷售持作出售物業之收入約23,100,000港元及租金收入約119,900,000港元。收益減少乃主要由於期內銷售持作出售物業減少所致。

本集團呈報本公司擁有人應佔綜合虧損約904,100,000港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔綜合溢利則約57,600,000港元。

### 流動資金及財務資源

本集團維持穩健的流動資金水平，包括約1,971,500,000港元(二零二四年三月三十一日：2,523,900,000港元)的證券經紀所持現金、銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行融資應付營運所需。

於二零二四年九月三十日，本集團的對外借款總額(包括銀行借款及有擔保票據)約為9,695,000,000港元(二零二四年三月三十一日：10,184,500,000港元)，而本集團的總負債佔總資產比率則為41.3%(二零二四年三月三十一日：38.8%)(按本集團對外借款總額佔資產總值的百分比計量)。

所有銀行借款主要以港元及人民幣為單位，每年以浮動利率基準根據短期香港銀行同業拆息加年利率1.20%至2.05%或全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆借利率加固定息差計息。借款還款期(包括貸款協議載有須按要求償還條款的銀行借款約59,400,000港元納入須於一年內償還的借款)通常介乎二至十年，其中約1,921,300,000港元須於一年內償還、5,169,700,000港元須於一至五年內償還及299,300,000港元須於超過五年後償還。

由於本集團的資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯率波動對本集團的表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察外匯風險承擔狀況。

## 業務回顧

截至二零二四年九月三十日止中期期間，本集團的收益為143,000,000港元，而上一個中期期間為324,000,000港元。截至二零二四年九月三十日止中期期間，本集團錄得未經審核簡明綜合虧損為914,600,000港元，而上一個中期期間綜合溢利為56,000,000港元。於截至二零二四年九月三十日止六個月，錄得綜合虧損主要乃本集團投資物業之公平值不利變動、持作出售物業撇減及合營企業物業之減值撥備綜合所致。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔綜合虧損為904,100,000港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔綜合溢利則為57,600,000港元。中期期間之股東應佔每股虧損為9.82港仙，而上一個中期期間股東應佔每股溢利則為0.62港仙。

回顧中期期間繼續充滿挑戰。持續高利率的環境抑制了整體物業投資情緒，並對我們的盈利能力造成重大壓力。面對中國內地及香港經濟持續疲弱，除需要就本集團組合中的部分項目作出減值撥備外，我們的資產銷售亦繼續緩慢。所有該等因素結合在一起，擴大了我們自上一個財政期間結束以來的虧損。

在住宅物業市場方面，自二零二四年年初以來，香港政府已經放寬先前為抑制購買意慾而採取的多項措施。結果好壞參半，銷售量有所改善，但價格水平則有所下調。本集團的大眾化及豪華住宅物業組合均銷售緩慢，但有所改善。有鑑於最近美國減息，儘管住宅定價低迷，我們對未來住宅市場及銷售的改善保持審慎態度。

香港商用物業界別繼續面對重大挑戰，承租辦公室及零售業的需求仍處於偏低水平。更廣泛的經濟環境持續存在不明朗因素，加上消費者行為及職場動態的改變，導致商用空間需求疲弱。儘管根據仲量聯行的十一月物業市場報告顯示，香港辦公室的空置率有若干初步的穩定跡象，以及全球領先機構如Millennium Capital及JD.com (京東) 就租賃中環優質辦公室空間訂立新租約，但企業對擴充及投資仍然審慎。因此，儘管商用物業市場的前景仍然充滿挑戰，但我們對中長期的改善抱持着希望。本集團將會努力應對複雜的形勢，並審慎及小心地尋求適應演變中的市場狀況的策略。

展望未來，儘管美國貨幣政策及中國經濟刺激措施帶來初期積極信號，然而我們預期，香港及中國內地兩地的物業市場在短期內將維持相對低迷。由於特朗普最近再次當選美國總統，以及因此可能對減息及中國徵收關稅產生的不明朗因素，香港及中國內地的前景可能仍將充滿挑戰。有鑑於預測市場流動性緊絀，我們對前景保持審慎態度，同時集中於持續資產出售、審慎的財務管理及適當的再融資策略，以平衡各持份者的利益。

## 香港商用物業

本集團於發展和提升策略性商用項目組合方面持續取得穩定進展。位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目為與永泰地產有限公司合營的綜合商用發展項目。該項目將提供甲級寫字樓、奢華酒店、餐飲及零售店舖，合併建築面積約為432,000平方呎。該建築工程進展順利，地基工程已完成，而上蓋結構工程已經開始並預計最後工程將於二零二六年初竣工。

於九龍東，本集團一直積極管理和提升位於九龍灣黃金地段的合營優質辦公大樓「啟匯」的租賃情況。本集團繼續升級其租戶組合，醫院管理局除先前租用的100,000平方呎外，亦額外租用16,000平方呎辦公室空間。本集團將致力繼續引進高質素租戶，並實現可觀的租金回報。

位於佐敦彌敦道241及243號的「香港體檢中心」，已引入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為主要租戶。主要零售租戶包括周大福珠寶及東亞銀行。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處。我們將繼續積極管理和提升租賃情況以實現更佳回報。

「諾富特酒店」重建計劃將會改建成一幢全新的商用和住宅綜合大樓，目前進展順利，工程目標為二零二五年下半年竣工。住宅部分已自二零二四年五月起成功進行預售，在259個單位中，已預售超過180個單位，管理團隊現正不斷地評估商用部分的未來最佳租戶概況。

我們的另一個商用項目位於威靈頓街92號的「德林大廈」，鄰近中環蘇豪區。此項與加拿大退休金計劃投資委員會及一名少數合夥人合作的合營項目已開發為一幢時尚的商用大廈，該工程已於二零二四年三月竣工。個別樓層的分層銷售進展順利，反應良好，並已售出合共8個樓層。隨著中環黃金地段的商用餐飲／零售活動徐徐復甦，我們期望將簽訂更多的銷售。

儘管目前市場放緩，本集團仍持續努力推動多項商用資產的發展及重新定位。我們希望憑藉我們的持續努力，在商用房地產市場長期緩慢復甦的情況下，該等增值項目將於日後讓本集團取得成果。



## 香港住宅物業

本集團現時於香港黃金地段持有優質的豪華及大眾化住宅項目組合，預期出售此等項目可為未來財政期間帶來理想的現金流。

我們的合營豪華住宅項目是位於渣甸山白建時道47號的「皇第」。該項目坐落於一個環境幽靜、毗鄰為超級富豪集中地段，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。在美國聯邦儲備局於九月減息後，本集團已見到購買超豪華單位的意慾有所改善，並已再售出兩個複式單位。迄今為止，本集團已按優越價格成功售出了該項目之絕大多數單位。我們將努力以理想價格出售餘下單位（包括完美無瑕的頂層公寓）。

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一個合營項目，包括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幢位於山頂道10號之新落成獨立洋房。此項目坐享一望無際的180度全維港景觀。我們深信此具特色的項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的盛譽。

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。該項目距離粉嶺著名的香港哥爾夫球會僅需三分鐘車程，方便經常往返中國內地的跨境旅客。自從美國聯邦儲備局於九月減息以來，我們已就其中一座別墅訂立銷售協議，我們希望未來有更多的銷售。

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，現正進行的地基工程進展良好。我們預計最早將於二零二五年上半年推出預售。

我們與信和置業有限公司合營的港鐵油塘住宅項目如期進行。目前，我們預計住宅單位最早將於二零二五年上半年預售，由於其位於九龍東的便利位置，預期將獲得穩固的市場反應。

我們與新世界發展有限公司及其他公司合營於港鐵黃竹坑站的「THE SOUTHSIDE」的第五期發展項目是位於港島南區港鐵黃竹坑站「THE SOUTHSIDE」購物中心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。該等優質住宅單位將坐享香港海洋公園及深水灣絕佳景觀，而且地理位置優越，交通便利，從金鐘乘坐港鐵只需要短短五分鐘車程便可到達。該項目的上蓋建築經已動工，目標於二零二五年竣工。住宅單位預期最早將於二零二五年上半年預售。鑑於近期印花稅放寬使住宅市場氣氛轉強，加上該項目位於港島南區極其便利的位置，本集團期望該項目將取得良好的反應和可觀的盈利。

我們位於元朗的合營項目「麗新元朗中心」將會改建成一個大眾化的住宅項目，預期的建築面積約為480,000平方呎。我們正在全力推進該地盤的籌備工作，並與相關部門緊密合作，確保於日後可及時交付該等大眾化住宅單位。

整體而言，本集團對迄今為止取得的住宅項目的表現及發展進度仍然感到滿意。我們擁有可觀的住宅項目銷售展望，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物業組合的持續增長。

### **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，在合共114個翻新單位中，超過90個已以高價售出，顯示內地富裕階層對於中國內地高端豪華住宅物業的需求仍然強勁。

我們位於上海的高端購物中心「四季坊」及「華府天地商場」位置優越，經革新後，其出租率獲明顯改善及租戶組合更為理想，有望取得更長遠效益。

展望更長遠的未來，鑑於中國內地經濟隨著政府實行各項扶持措施之下漸趨好轉，本集團對此保持審慎態度，並將以適當的定位及投資策略作出謹慎調整和應對。

## 證券投資

於二零二四年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約321,000,000港元（二零二四年三月三十一日：351,800,000港元）。該投資組合中28.2%為上市債務證券、3.0%為上市股本證券及68.8%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.0%為美元及3.0%為港元。

於回顧期內，按市場估值的淨虧損為31,900,000港元，包括上市債務證券之公平值淨虧損2,800,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨收益900,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損30,000,000港元。

於回顧期內，證券投資的利息收入及股息收入增加至約24,600,000港元（二零二三年九月三十日：14,700,000港元）。

於二零二四年九月三十日，其中約5,900,000港元（二零二四年三月三十一日：5,100,000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

本集團採取各種措施以提高應變力和抵禦力，並採取審慎的風險管理以應對當前的挑戰。我們亦十分重視保持穩健的財務狀況。此包括嚴格的成本管理實踐、完善我們的資本結構以及確保充足的流動資金，以履行我們的責任並抓緊機遇。值得一提的是，在香港商業銀行合作夥伴的良好支持下，本集團已於二零二四年四月初為今年稍後到期的銀團貸款再融資，新的四年期可持續發展相關掛鈎定期貸款金額為1,300,000,000港元。本集團將會努力繼續維持充足的流動資金、強勁的財務狀況以及妥善管理負債的還款期。

我們預計在政府將推出新的支持政策下，中國內地及香港經濟將在未來一段時間內繼續緩慢復甦。中長期方面，在潛在減息、置業者積壓的需求以及透過政府各項措施而抵達的新移民日益增長的需求支持下，預期香港住宅物業的需求將保持強韌。

我們亦正在積極籌備在來年將合營企業的黃竹坑及油塘港鐵住宅項目推出預售。該兩個項目均位於港鐵沿線，位置優越，可把握首次置業者釋放對該等便利地點積壓的需求。

憑著上述持續資產出售、物業銷售及營運提升的努力，本集團決心應對及度過此物業下行週期。儘管如此，鑑於目前的不確定性，本集團不排除採取必要措施以確保流動資金及財務狀況穩健，從而保障所有持份者的利益。管理團隊感激包括投資者、客戶及銀行合作夥伴各持份者在如此充滿挑戰的時期對本集團的持續支持。我們最終仍然對逐漸復甦但緩慢的香港物業市場抱有希望。

## 僱員

於二零二四年九月三十日，本集團員工總數為98人（二零二四年三月三十一日：104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。

## 其他資料

### 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益

於二零二四年九月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定已備存的登記冊內或根據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C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

#### 於本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	公司／ 相聯法團名稱	所持股份數目	股權總額的 概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」） <sup>附註</sup>	實益擁有人	本公司	5,179,192,062	56.24
	控制法團權益	本公司	5,176,147,062	56.20
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500	0.26

附註：鍾先生為本公司5,179,192,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有的法團權益5,176,147,062股股份的總數）的實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）的全資附屬公司。Digisino的全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制的法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有的任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定已備存的登記冊內或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東的權益

於二零二四年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條備存的登記冊及就董事或本公司所知，並無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

## 給予聯屬公司的財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為17,717,626,000港元的財務援助及擔保，相當於二零二四年九月三十日本集團總資產值約75.5%。

於二零二四年九月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
翔行投資有限公司	240,755	-
Autumn Bliss Limited	52	-
Century Bliss Limited	106,313	281,670
City Synergy Limited	102,975	91,150
Clear Dynamic Limited	482,561	345,000
Cleverland Global Limited	-	86,327
Creative Modern Limited	27,693	140,000
Eagle Wonder Limited	342,949	135,000
Fame Allied Limited	28,592	68,306
Favour Eternal Limited	-	-
明宏有限公司	513,000	-
Innovative Vanguard Limited	-	40,800
King Empire International Limited	1,256,492	810,000
Land Magic Investments Limited	209,640	64,468
Leading Avenue Limited	273,972	270,000
Lotus Legend Limited	6,350	-
Modern Crescent Limited	1,352,738	760,000
Silver Chic Limited	224,991	136,000
Sincere Charm Limited	276,322	108,760
Southwater Investments Limited	2,870,590	3,450,000
勝銘有限公司	436,931	166,399
Tiptop Noble Limited	425	1,300,500
True Fame Enterprises Limited	-	410,656
Vital Triumph Limited	211,749	87,500
	8,965,090	8,752,536

## 給予聯屬公司的財務援助及擔保 (續)

按照上市規則第13.22條的規定，該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益(根據可得之彼等最近期財務報表)呈列如下：

	合併資產負債表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	46,852	9,400
流動資產	58,244,388	20,594,898
流動負債	(23,119,355)	(6,305,382)
非流動負債	(33,635,985)	(12,657,280)
	1,535,900	1,641,636

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動如下：

鄭毓和先生於二零二四年九月三十日辭任萊蒙國際集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月期間已應用上市規則附錄C1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

本公司已採納有關買賣證券之標準守則。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。

## 買賣或贖回本公司的上市證券

截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司或其附屬公司並無買賣或贖回本公司股份。

## 審核委員會

本集團截至二零二四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。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零二四年十一月二十八日



