

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，並明確表示概不就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)

中期業績公告 截至二零一七年九月三十日止六個月

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」)截至二零一七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

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至二零一七年九月三十日止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一六年九月三十日止六個月 千港元 (未經審核)
收益	3	1,171,010	300,870
銷售及服務成本		(962,235)	(77,521)
毛利		208,775	223,349
投資收入及收益(虧損)	4	81,473	59,122
其他收入	5	52,283	37,239
其他收益及虧損		25,156	1,195
行政開支		(83,335)	(79,697)
融資成本	6	(143,257)	(98,729)
應佔合營企業業績		83,649	(19,403)
應佔聯營公司業績		(3,076)	12
除稅前溢利		221,668	123,088
所得稅(開支)抵免	7	(4,398)	222
期內溢利	8	217,270	123,310
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		213,994	124,342
永續資本證券持有人		2,741	—
非控股權益		535	(1,032)
		217,270	123,310
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		2.13	1.24

* 僅供識別

簡明綜合其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>217,270</u>	<u>123,310</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	11,566	(14,105)
應佔合營企業匯兌差額	45,080	(15,279)
其他	<u>-</u>	<u>802</u>
	<u>56,646</u>	<u>(28,582)</u>
期內全面收益總額	<u>273,916</u>	<u>94,728</u>
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	270,640	95,760
永續資本證券持有人	2,741	-
非控股權益	<u>535</u>	<u>(1,032)</u>
	<u>273,916</u>	<u>94,728</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		115,609	154,455
可供出售投資		192,093	191,508
應收貸款		59,004	46,813
會所會籍		11,915	11,385
於合營企業的權益		1,472,164	1,604,511
應收合營企業款項		2,393,853	2,804,860
於聯營公司的權益		189,889	152,303
應收聯營公司款項		941	38,129
		<u>4,435,468</u>	<u>5,003,964</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	166,615	372,227
收購持作出售物業的按金		234,363	-
持作出售物業		12,685,359	11,752,540
持作買賣投資	12	3,876,948	2,298,774
可退回稅項		8,850	10,845
證券經紀所持現金		3,988	30,760
銀行結餘及現金		2,537,205	3,572,022
		<u>19,513,328</u>	<u>18,037,168</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	236,382	940,529
應付稅項		197,863	194,889
應付合營企業款項		11,211	180,528
應付附屬公司非控股股東款項		195,614	163,640
銀行借款—一年內到期		1,755,998	1,324,437
有擔保票據—一年內到期		817,830	817,830
		<u>3,214,898</u>	<u>3,621,853</u>
流動資產淨值		<u>16,298,430</u>	<u>14,415,315</u>
		<u>20,733,898</u>	<u>19,419,279</u>

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備	<u>10,783,055</u>	<u>10,675,016</u>
本公司擁有人應佔權益	10,863,351	10,755,312
永續資本證券	1,541,669	–
非控股權益	<u>24,396</u>	<u>14,070</u>
權益總額	<u>12,429,416</u>	<u>10,769,382</u>
非流動負債		
有擔保票據—一年後到期	1,950,000	1,950,000
銀行借款—一年後到期	6,353,140	6,696,726
遞延稅項負債	<u>1,342</u>	<u>3,171</u>
	<u>8,304,482</u>	<u>8,649,897</u>
	<u>20,733,898</u>	<u>19,419,279</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」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計量。

除下文所述者外，截至二零一七年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的主要會計政策與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的綜合財務報表所依循者一致。此外，本集團於本中期期間已應用下列與本集團有關的會計政策。

股本工具

集團實體發行的金融工具（其不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或按對本集團而言存在潛在不利的條件與持有人交換金融資產或金融負債的合約責任）分類為股本工具並按已收所得款項初步入賬。

本集團具有上述特徵的已發行永續資本證券分類為股本工具。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈且與編製本集團的簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂：

香港會計準則第7號的修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號的修訂本	確認未變現虧損的遞延稅項資產
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則第12號的修訂本（納入香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進）

於本中期期間應用上列香港財務報告準則的修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報的數額及／或所載的披露內容並無重大影響。

香港會計準則第7號的修訂本「披露計劃」

該等修訂本規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動引起的負債變動，包括現金流量引致的變動及非現金變動。

尤其是，該等修訂本規定披露以下來自融資活動的負債變動：(a) 來自融資現金流量的變動；(b) 來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(c) 外幣匯率變動的影響；(d) 公平值變動；及(e) 其他變動。

應用該等修訂本將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動所引致負債對綜合財務狀況表期初與期末結餘的對賬，將於應用該等修訂本時提供。

採納該等修訂本將使本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表中作出相關披露。

3. 收益及分類資料

收益指本期間從第三方已收及應收淨金額的總和。本集團於本期間的收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租金收入及酒店營運 (附註)	140,990	115,522
銷售持作出售物業	<u>1,030,020</u>	<u>185,348</u>
	<u>1,171,010</u>	<u>300,870</u>

附註：此項目主要指物業租金收入。

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司董事會）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。

於本中期期間，鑒於合營企業及聯營公司業務的持續重要性，主要經營決策者修訂用於分配資源及評估表現的分類收益及業績的分析。分類收益的計量基準有所變動，包括本集團合營企業及聯營公司應佔分類收益。對於分類損益，其計量基準有所變動，包括本集團合營企業及聯營公司應佔分類業績。

本中期期間四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商業物業控股分類，從事商業物業、發展中物業投資及買賣以及酒店物業投資，亦與合營企業及聯營公司在新加坡、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。

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：

	商業 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
截至二零一七年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入及酒店營運	132,803	6,696	1,491	-	140,990
銷售持作出售物業	274,222	755,798	-	-	1,030,020
本集團收益	407,025	762,494	1,491	-	1,171,010
利息收入及股息收入	-	-	-	79,382	79,382
分類收益/收入	407,025	762,494	1,491	79,382	1,250,392
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入及酒店營運	13,663	297	-	-	13,960
銷售持作出售物業	-	454,822	-	-	454,822
	13,663	455,119	-	-	468,782
合併分類收益/收入	420,688	1,217,613	1,491	79,382	1,719,174
業績					
應佔合營企業業績(附註)	7,741	75,908	-	-	83,649
應佔聯營公司業績(附註)	(3,059)	(17)	-	-	(3,076)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	156,903	63,957	(858)	77,351	297,353
分類溢利(虧損)	161,585	139,848	(858)	77,351	377,926
未分配的其他收入					21,878
其他收益及虧損					23,681
中央行政費用					(58,560)
融資成本					(143,257)
除稅前溢利					221,668

分類收益及業績－續

	商業 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
截至二零一六年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入及酒店營運	112,282	2,575	664	–	115,521
銷售持作出售物業	96,900	88,449	–	–	185,349
本集團收益	209,182	91,024	664	–	300,870
利息收入及股息收入	–	–	–	67,078	67,078
分類收益／收入	209,182	91,024	664	67,078	367,948
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入及酒店營運	11,740	1,048	–	–	12,788
銷售持作出售物業	–	110,142	–	–	110,142
	11,740	111,190	–	–	122,930
合併分類收益／收入	220,922	202,214	664	67,078	490,878
業績					
應佔合營企業業績(附註)	6,699	(26,102)	–	–	(19,403)
應佔聯營公司業績(附註)	36	(24)	–	–	12
分類溢利(虧損)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	198,046	28,730	(2,827)	56,448	280,397
分類溢利(虧損)	204,781	2,604	(2,827)	56,448	261,006
未分配的其他收入					16,017
其他收益及虧損					1,195
中央行政費用					(56,401)
融資成本					(98,729)
除稅前溢利					123,088

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。

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)、持作買賣投資的利息收入、股息收入、投資的公平值變動、出售附屬公司的收益、應佔合營企業及聯營公司業績以及應收聯營公司款項的減值虧損撥回，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入)以及其他收益及虧損項目(主要為出售若干物業、廠房及設備的收益)、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持作買賣投資的利息收入	72,640	66,719
以下項目的股息收入		
– 可供出售投資	6,055	314
– 持作買賣投資	687	45
持作買賣投資的公平值變動淨額		
– 已變現收益(虧損)淨額	1,702	(26,170)
– 未變現收益淨額	389	18,214
	<u>81,473</u>	<u>59,122</u>

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	7,936	11,840
貸款利息收入	6,065	1,090
應收合營企業及聯營公司款項的利息收入	26,116	18,902
攤銷財務擔保合約	1,573	1,363
資產管理收入	4,289	2,320
其他	6,304	1,724
	<u>52,283</u>	<u>37,239</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
– 銀行借款	83,216	65,422
– 有擔保票據	74,737	45,306
借款成本總額	157,953	110,728
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(14,696)	(11,999)
	<u>143,257</u>	<u>98,729</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。截至二零一七年九月三十日止六個月，借款成本資本化為合資格資產開支的比率介乎每年1.48%至2.95%（截至二零一六年九月三十日止六個月：2.02%至3.03%）。

7. 所得稅開支（抵免）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
有關支出（抵免）包括：		
香港利得稅		
本期間	6,242	2,101
以往年度超額撥備	(19)	(1,633)
	<u>6,223</u>	<u>468</u>
澳門補充稅		
本期間	4	1
	<u>6,227</u>	<u>469</u>
遞延稅項	(1,829)	(691)
	<u>4,398</u>	<u>(222)</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。

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區的現行稅率計算。

8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	-	-
薪酬及其他福利	11,580	11,254
退休福利計劃供款	303	256
	<u>11,883</u>	<u>11,510</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	26,577	21,277
退休福利計劃供款	1,519	1,292
	<u>28,096</u>	<u>22,569</u>
員工成本總額	<u>39,979</u>	<u>34,079</u>
物業、廠房及設備的折舊	9,075	19,694
確認為開支的持作出售物業成本	919,233	73,579
並經計入：		
銀行利息收入	<u>7,936</u>	<u>11,840</u>

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一七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1.620港仙 (二零一六年：1.973港仙)	<u>162,601</u>	<u>198,032</u>

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一六年九月三十日：無)。

10. 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	
	二零一七年	二零一六年
	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)	<u>213,994</u>	<u>124,342</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	股份數目	股份數目
股份數目		
用作計算每股基本盈利的加權平均普通股數目(千股)	<u>10,037,090</u>	<u>10,037,090</u>

由於於二零一七年及二零一六年九月三十日概無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金及銷售物業的應收款項。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0至60天的平均信貸期。就物業銷售而言，金額將按物業買賣協議的條款結付。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及銷售物業的應收款項的協議日期呈列，兩者與收益確認日期相若)如下：

	二零一七年 九月三十日	二零一七年 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	8,475	7,644
31至90天	<u>502</u>	<u>1,115</u>
	8,977	8,759
應收貸款—一年內到期	78,486	266,140
預付款項及按金	36,559	61,731
其他應收款項	<u>42,593</u>	<u>35,597</u>
	<u>166,615</u>	<u>372,227</u>

對於根據貸款協議須自提取日期起計一年後償還的應收貸款而言，本集團保留酌情權利，可於貸款到期前向借方要求悉數還款。因此，應收貸款呈列為流動資產。

12. 持作買賣投資

持作買賣投資(按公平值)包括：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	86,902	57,207
非上市互惠基金	16,955	17,794
	<u>103,857</u>	<u>75,001</u>
上市債務證券	3,577,341	2,223,773
非上市債務證券	195,750	—
	<u>3,876,948</u>	<u>2,298,774</u>
合計及報告為：		
已上市		
香港	1,250,208	481,041
其他地區	2,414,035	1,799,939
非上市	212,705	17,794
	<u>3,876,948</u>	<u>2,298,774</u>

13. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	97,040	93,571
就銷售物業而預收的款項	—	690,000
其他應付稅項	2,598	4,287
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	4,855	6,458
應計工程成本	54,766	47,215
應計顧問費用	3,291	12,208
應計費用及其他應付款項	73,832	86,790
	<u>236,382</u>	<u>940,529</u>

中期股息

董事不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月的任何中期股息（二零一六年：無）。

業績回顧

本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月錄得的總收益約為1,171,000,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：300,900,000港元），主要來自銷售物業收入約1,030,000,000港元及租金收入約141,000,000港元。收益增加主要由於期內物業銷售額增加所致。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利約214,000,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：124,300,000港元），增加約72.2%。

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2,541,200,000港元（二零一七年三月三十一日：3,602,800,000港元）的銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行信貸應付營運所需。

於二零一七年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為10,877,000,000港元（二零一七年三月三十一日：10,789,000,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為45.4%（二零一七年三月三十一日：46.8%）（按本集團對外借款總額佔資產總值的百分比計量）。

於二零一七年九月二十日，本集團的全資附屬公司Estate Sky Limited發行金額為200,000,000美元的5.75%高級永續資本證券，其主要特徵如下：

- 無固定到期日且本公司有權於二零二二年九月二十日贖回；及
- 於二零二二年九月二十日後，分派率將每五年按下列各項之和以年度百分比重設：(i) 五年期美國國庫券基準利率；(ii) 4.005%的初步利差；及(iii) 3%的遞升利率。

高級永續資本證券已於本集團截至二零一七年九月三十日止期間的簡明綜合財務報表中入賬列為權益，並提高本集團的資本基礎。

全部銀行借款均以港元、人民幣、美元及澳元為單位，以浮動利率基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借款還款期（包括毋須於一年內償還惟貸款協議載有須按要求償還條款的借款約214,500,000港元納入須於一年內償還的借款）一般約為五至二十年，其中約1,756,000,000港元須於一年內償還、6,224,300,000港元須於一至五年內償還，以及128,800,000港元須於五年後償還。

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。

截至二零一七年九月三十日止六個月的合約銷售摘要

本集團商業及住宅分部的主要合約銷售摘要概述如下，僅供參考。

		截至 二零一七年 九月三十日 已簽訂合約 及承諾但 尚未確認之 物業銷售金額
	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
	%	
集團層面		
香港住宅物業		1,064,789
香港商用物業		165,419
		<u>1,230,208</u>
小計		<u>1,030,020</u>
合營企業及聯營公司		
中國住宅物業	50%	218,508
香港住宅物業	50%	–
香港商用物業	40%-50%	1,124,400
		<u>1,342,908</u>
小計		<u>454,822</u>
總計		<u>1,484,842</u>
減：非控股權益		<u>(14,384)</u>
本集團應佔合約銷售金額		<u>1,479,578</u>
		<u>2,558,732</u>

業務回顧及前景

本集團業務於本中期財政期間創下多項記錄，踏上全新里程碑，我們對此激動萬分。

於二零一七年九月，本集團成功發行200,000,000美元5.75%票息率的高級永續資本證券，是近年來首次由香港中型房地產公司發行的未經評級永續資本證券。此標誌著本集團透過傳統權益及債務資本融資以外之渠道進行重大準權益融資的能力到達新里程碑，並可通過擴寬投資者基礎來大幅提升本集團的企業形象及知名度。

此外，本集團尚家生活品牌的首個大眾市場住宅項目—屯門「城•點」預售大獲成功，全部204個單位在預售環節售罄，亦標誌著尚家生活正式成為一間提供優質及大眾市場住宅項目的全方位住宅發展公司。該屯門住宅項目超額認購踴躍，逾每平方呎15,000港元，售價創歷史新高，進一步鞏固尚家生活作為香港新近住宅發展品牌的重要性增長，並為本集團日後的主要利潤來源。

此外，本集團透過與永泰地產有限公司合作，成功贏得市區重建局（「市建局」）結志街／嘉咸街項目地盤C招標項目發展權，這是本集團首個取得的市建局招標項目。該項目位於繁華的中環金融中心核心地段，將發展成為包含甲級寫字樓、酒店及零售店舖的綜合商業項目，樓面面積達40,275平方米。

下文載列本集團商業及住宅分部的主要發展項目詳情。

商用物業

於中期期間，本集團透過合營企業進行的重大出售事項包括訂約銷售位於灣仔道232號的地盤，代價約1,180,000,000港元，及訂約銷售企業廣場三期其中五層，代價約1,340,000,000港元，該等樓層目前租賃予思捷環球控股作為其公司總部。預期灣仔道232號及企業廣場三期出售事項將分別於二零一七年十月及二零一八年三月完成。

其他出售事項包括出售美國銀行中心1006室，代價約52,000,000港元，出售彌敦道金鑽璽餘下一層，代價33,000,000港元，以及出售北角海景大廈一層及一個泊車位，代價約104,500,000港元。

最後，於中期期間，本集團出售或訂約出售於今年早前收購的中晶商業大廈其中合共六層辦公樓層。於中期期間後，本集團再就中晶商業大廈另外七層辦公樓層訂立銷售合約，於共十八層辦公樓層中已售出了十三層。大堂及入口整修工程進展順利，預期未來餘下樓層及商舖將陸續平穩而快速售出。

此外，本集團亦完成收購尖沙咀亞士厘道21A號餘下兩個單位。成功整合亞士厘道21至27號的所有權益，地盤合計佔地面積約8,100平方呎，令本集團有望在尖沙咀中心重新開發一幢全新高檔商業樓宇，於未來服務高端零售、餐飲及酒店客戶。

經營業務方面，位於九龍灣企業廣場三期對面的辦公室項目地盤的興建進展順利，該項目乃與億京發展及信和置業合作開發。鑒於近期南豐通過政府招標競得啟德鄰近地區商業辦公項目地盤，競價約31,600,000,000港元（或約每平方呎12,800港元），創出歷史成交價。故此，該項目於未來將為我們帶來可觀利潤。

此外，我們兩個中環商業重建地盤工程進展良好，該地盤位於中環黃金地段自動扶梯旁。而目前仍在興建中的些利街2至4號項目進度亦理想，預計近期將展開預售。位於閣麟街46及48號的項目已完成拆除原有建築物，該項目乃位於中環核心商業／娛樂區，該項目將重建為新地標商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎。

該等即將建成的新銳商業發展項目組成強勢的發展組合，本集團對未來數年商業部份的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

在出售業務方面及如上文詳述，本集團已於二零一七年九月及十月在屯門啟發徑8號「城·點」的預售中取得標誌性的成功，共預售出全部204個單位，售價創下屯門地區歷史新高。這有助進一步推動尚家生活品牌進入大眾住宅市場，滿足大眾住宅市場對高檔住宅產品的需求。

自二零一七年四月以來，位於麗坪路39-77號的「九肚山峰」別墅項目的另外三座別墅單位已訂約出售，於本中期期末共計售出七座別墅單位。隨著新九肚山地區逐步發展成為一個新的尊尚優裕生活區，本集團預計市場對餘下別墅單位的需求暢旺，並將於近期售出。本集團亦已售出位於渣甸山軒德蓀道的一座別墅單位，並錄得可觀利潤。

位於銅鑼灣yoo Residence項目的餘下頂樓單位，其飽覽維多利亞港全景觀，連同兩個地下商舖及五個泊車位均已售出。以高昂價格售出該等餘下單位，有助肯定尚家生活在香港高檔住宅市場的地位。

上海「英庭名墅」項目的餘下44座別墅單位及96個公寓單位正等候有關定價方案的相關政府批文，我們對於近期能夠以合適售價順利售出該等單位感到樂觀。

收購物業方面，本集團已於二零一七年五月正式透過一間合營企業首度進軍北京市場，以約人民幣1,760,000,000元或每平方米人民幣62,000元的價格收購位於金寶街90及92號一個豪華住宅項目－「北京勵駿華庭」。該項目位處北京最繁華的地段之一，毗鄰富豪酒店及香港馬會會所。有關計劃是將現有建築物，包括外觀、接待廳及住宅單位的內櫥翻新至定制的現代設計，以把握該個位處優越地段之項目獲得重大升值的機遇。

此外，經營業務方面，山頂道8-12號的翻新項目進度良好，屋苑整修工程正順利進行。透過與首屈一指的國際建築師樓PDP London 攜手合作，整個屋苑將加以改造，無論外貌、內部共用範圍及風景均會達致完全煥然一新的印象。此外，各單位內將加入更富當代潮流氣息的格調設計和傢具，以配合該個既高聳又逸靜安寧的項目，並可俯瞰180度的維港怡人景觀。我們相信於翻新工程完成後，該個項目將可釋放出其超卓的價值，價格將可媲美「傲璇」或Mount Nicholson。

位於渣甸山白建時道47及49號的項目建築工程進展順利，正進行平頂工作，後續將進行室內設計和裝潢工作。樓宇短期內將進行預售，預計於二零一八年底落成後，可進一步實現可觀定價。此獨特豪華住宅樓宇位於富豪聚集的社區，預計將在香港以高昂定價出售，並因其超高淨值而需求暢旺。

憑藉該等蓄勢待發的新銳項目及預料將帶來的流動資金，以及中國內地及香港兩地的投資者和用家對優質高檔住宅物業的需求，集團銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化豪宅發展商。

證券投資

於二零一七年九月三十日，本集團持有可供出售投資及持作買賣投資約4,069,000,000港元（二零一七年三月三十一日：2,490,300,000港元）。該投資組合中87.9%為上市債務證券、2.1%為上市股本證券及10%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中95.2%為美元、2.3%為港元及2.5%為澳元。

該組合的增長主要源自進一步投資1,576,600,000港元以及按市場估值的淨收益2,100,000港元，包括債務證券虧損2,300,000港元及股本證券（香港上市）收益4,400,000港元。

於回顧期內，利息收入及證券投資的股息收入增加至79,400,000港元（二零一六年九月三十日：67,100,000港元）。

於二零一七年九月三十日，其中約值230,100,000港元（二零一七年三月三十一日：337,000,000港元）的該等上市債務證券已就本集團獲授的一般銀行信貸而予以抵押。

企業活動

本集團於二零一七年九月透過頂級銀行包括星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、UBS AG香港分行、尚乘資產管理有限公司、招商證券(香港)有限公司、工銀國際證券有限公司及中國泛海證券有限公司完成一項新的高級永續資本證券發行，藉此以票息率5.75%籌措200,000,000美元。繼二零一六年發行的五年票據取得重大成功後，本次發行深受機構及私人投資者歡迎，且有利於拓寬本集團日後的籌資渠道。

展望

中國第十九次全國代表大會的成功召開，標誌著中國在中國領導人的堅強領導下，進入穩健發展及進步的新時代，同時鞏固了中國發展成為公認的世界強國的路線。中國強勁的流動資金及經濟實力將繼續惠及香港的經濟發展，助推高檔房地產需求。美國及歐洲的經濟數據有力表明全球經濟亦正堅定地走向穩定發展。有香港、上海以及北京等重大城市的主要商業及住宅房地產優質組合加持，相信本集團定能從穩健的全球市場中獲益。

然而，朝鮮半島事件持續發酵、英國脫歐事件的後續發展對歐盟和英國的影響，以及美國總統特朗普相對難以預測的政策仍存在不明朗因素，其影響會波及全球。這些因素可能影響中國和香港經濟，因而也會對本集團的未來部署造成影響。儘管面對這些潛在的宏觀挑戰，但我們相信，憑藉穩健的資產負債表及穩定的銷售渠道，本集團能承受來年的任何市場波動，並繼續邁進成為佔有領先地位的香港中型房地產上市企業。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為本集團所獲銀行信貸的擔保：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	98,270	131,853
持作出售物業	11,633,261	10,676,750
持作買賣投資	230,100	336,983
	<u>11,961,631</u>	<u>11,145,586</u>

或然負債

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	4,680,494	4,760,047
一間聯營公司	282,854	282,854
	<u>4,963,348</u>	<u>5,042,901</u>
及由下列各方動用：		
合營企業	3,576,609	3,519,573
一間聯營公司	165,944	165,684
	<u>3,742,553</u>	<u>3,685,257</u>

董事已於報告期末評估該等合營企業及聯營公司的違約風險，認為風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用包括向合營企業提供的金融擔保合約所涉及遞延收入4,855,000港元（二零一七年三月三十一日：6,458,000港元）。

僱員

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。

審核委員會

截至二零一七年九月三十日止六個月的財務報表已經由本公司的審核委員會審閱。

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」），作為董事進行證券交易的操守準則。根據向本公司全體董事進行的特定查詢，董事於回顧期間一直遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治常規守則

本公司於期內已應用上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企管守則」）的原則，並已遵守企管守則及所有其他相關法律法規，惟下列偏離情況除外：

- i. 根據企管守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應予區分及不應由同一人兼任。然而，本公司並無設立行政總裁職位。
- ii. 本公司非執行董事概無獲委以指定任期，此舉偏離企管守則第A.4.1條的規定。然而，由於董事須遵守本公司的公司細則內的輪值退任條文，故董事會認為已設立足夠措施，確保本公司的企業管治常規不較企管守則所規定者寬鬆。

買賣或贖回本公司的上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一七年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司股份。

在聯交所網站刊登其他資料

本公司將於適當時候在聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.csigroup.hk) 刊登載有上市規則所規定資料的業績公告及中期報告。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一七年十一月二十九日

於本公告日期，鍾楚義先生（主席）、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生為本公司執行董事；及林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士為本公司獨立非執行董事。