



資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號 : 497

2018/2019
INTERIM REPORT
中期報告



公司資料

董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

獨立非執行董事：

林家禮
鄭毓和
石禮謙
盧永仁

審核委員會

鄭毓和 (主席)
林家禮
石禮謙
盧永仁

薪酬委員會

鄭毓和 (主席)
鍾楚義
林家禮

提名委員會

鍾楚義 (主席)
林家禮
鄭毓和

執行委員會

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

公司秘書

陳雪君

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)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
夏慤道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
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
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08
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室

股份代號

497

公司網站

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」)截至二零一八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

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益	3	2,445,628	1,171,010
銷售及服務成本		(1,715,711)	(962,235)
毛利		729,917	208,775
投資收入及收益(虧損)	4	2,830	81,473
其他收入	5	54,695	52,283
其他收益及虧損	6	30	25,156
行政開支		(127,381)	(83,335)
融資成本	7	(139,263)	(143,257)
應佔合營企業業績		43,775	83,649
應佔聯營公司業績		(4,391)	(3,076)
除稅前溢利		560,212	221,668
所得稅開支	8	(113,832)	(4,398)
期內溢利	9	446,380	217,270
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		351,698	213,994
永續資本證券持有人		44,601	2,741
非控股權益		50,081	535
		446,380	217,270
每股盈利(港仙)	11		
— 基本		3.50	2.13

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
期內溢利	446,380	217,270
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	(33,440)	11,566
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	(146,500)	45,080
	(179,940)	56,646
期內全面收益總額	266,440	273,916
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	171,758	270,640
永續資本證券持有人	44,601	2,741
非控股權益	50,081	535
	266,440	273,916

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	257,760	266,637
可供出售投資	16	-	138,213
於損益賬按公平值計算的金融資產	16	159,595	-
應收貸款		241,200	135,193
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		4,338,847	4,223,632
應收合營企業款項	13	3,845,934	3,220,780
於聯營公司的權益		248,604	251,763
應收聯營公司款項	13	3,859	-
就收購物業、廠房及設備支付的按金		48,619	-
		9,156,333	8,248,133
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	846,984	1,183,733
合約成本		30,249	-
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	13	2,460	2,460
持作出售物業	15	12,284,067	11,957,211
持作買賣投資	16	-	1,879,380
於損益賬按公平值計算的金融資產	16	1,705,970	-
可退回稅項		10,194	9,798
證券經紀所持現金		3,619	2,384
銀行結餘及現金		1,970,138	2,577,148
		16,853,681	17,612,114
流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	252,355	1,106,879
合約負債		1,013,921	-
應付稅項		301,311	220,978
應付合營企業款項	13	494,289	722,382
應付附屬公司非控股股東款項	13	163,338	198,073
銀行借款—一年內到期	18	385,198	1,358,707
		2,610,412	3,607,019
流動資產淨值		14,243,269	14,005,095
		23,399,602	22,253,228

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	20	80,296	80,296
儲備		11,726,712	11,662,454
本公司擁有人應佔權益		11,807,008	11,742,750
永續資本證券持有人	19	1,539,223	1,539,619
非控股權益		39,921	28,190
權益總額		13,386,152	13,310,559
非流動負債			
銀行借款－一年後到期	18	8,052,219	6,988,999
有擔保票據	21	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債	22	11,231	3,670
		10,013,450	8,942,669
		23,399,602	22,253,228

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	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2)	匯兌儲備 千港元	累積溢利 千港元	小計 千港元	永續資本證券 千港元 (附註19)	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年三月三十一日(經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	96,453	9,434,667	11,742,750	1,539,619	28,190	13,310,559
會計政策變動的影響(附註2)	-	-	-	-	-	33,019	33,019	-	-	33,019
已重列	80,296	2,052,135	6,620	72,579	96,453	9,467,686	11,775,769	1,539,619	28,190	13,343,578
期內溢利	-	-	-	-	-	351,698	351,698	44,601	50,081	446,380
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(33,440)	-	(33,440)	-	-	(33,440)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(146,500)	-	(146,500)	-	-	(146,500)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(179,940)	351,698	171,758	44,601	50,081	266,440
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	(140,519)	(140,519)	-	-	(140,519)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	(44,850)	-	(44,850)
已付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,350)	(38,350)
發行成本	-	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(83,487)	9,678,865	11,807,008	1,539,223	39,921	13,386,152
於二零一七年四月一日(經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(43,353)	8,587,035	10,755,312	-	14,070	10,769,382
期內溢利	-	-	-	-	-	213,994	213,994	2,741	535	217,270
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	11,566	-	11,566	-	-	11,566
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	45,080	-	45,080	-	-	45,080
期內全面收益總額	-	-	-	-	56,646	213,994	270,640	2,741	535	273,916
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	9,791	9,791
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	(162,601)	(162,601)	-	-	(162,601)
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	1,560,000	-	1,560,000
發行成本	-	-	-	-	-	-	-	(21,072)	-	(21,072)
於二零一七年九月三十日(未經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	13,293	8,638,428	10,863,351	1,541,669	24,396	12,429,416

附註：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

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金淨額:		
持作買賣投資增加	–	(1,576,083)
於損益賬按公平值計算的金融資產減少	74,066	–
其他應付款項及應計費用減少	(877,153)	(704,243)
持作出售物業增加	(264,054)	(645,869)
貿易及其他應收款項減少(增加)	222,461	(210,012)
合約成本增加	(30,249)	–
合約負債增加	1,013,921	–
證券經紀所持現金(增加)減少	(1,235)	26,772
其他經營業務的現金流入淨額	532,815	107,566
	670,572	(3,001,869)
投資活動(所用)所得現金淨額:		
已收利息	90,491	14,001
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息	7,843	–
於合營企業的投資	(578,998)	(1)
收購可供出售投資	–	(585)
收購於損益賬按公平值計算的金融資產	(3,900)	–
就收購物業、廠房及設備支付的按金	(48,619)	–
購入物業、廠房及設備	(4,789)	(252)
購買一個會所會籍	–	(530)
來自聯營公司及合營企業的(墊款)償還款項	(788,808)	498,163
已收合營企業的股息	323,544	1,100
新近授出的應收貸款	(209,180)	(63,350)
應收貸款到期的所得款項	29,690	238,813
出售物業、廠房及設備的所得款項	30	53,706
	(1,182,696)	741,065

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
融資活動(所用)所得現金淨額：		
償還借款	(1,199,835)	(3,432,596)
已付股息	(140,519)	(162,601)
已付附屬公司非控股股東的股息	(38,350)	-
(償還予)墊付自附屬公司非控股股東款項	(34,735)	31,974
籌集新增借款	1,363,550	3,250,282
分派予永續資本證券持有人	(44,850)	-
發行永續資本證券	-	1,560,000
永續資本證券發行成本	(147)	(21,072)
	(94,886)	1,225,987
現金及現金等價物減少淨額	(607,010)	(1,034,817)
期初現金及現金等價物	2,577,148	3,572,022
期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	1,970,138	2,537,205

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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第34號（「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的適用披露規定及編製。

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」）的新訂及經修訂準則而產生的會計政策變動外，截至二零一八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編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的年度財務報表所依循者一致。

應用香港財務報告準則新訂及經修訂本

於本中期期間，為編製本集團的簡明綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈及於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及有關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份支付款項之交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時 — 併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業

香港財務報告準則新訂及經修訂本已根據個別準則及修訂的相關過渡條文應用，導致下文所述之會計政策、已呈報金額及／或披露的變動。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的會計政策變動及影響

本集團已於本中期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋。

本集團從以下主要來源確認收入：

- 出售持作出售物業

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，並於二零一八年四月一日首次應用日確認首次應用該準則的累計影響。於首次應用日的任何差異於期初累積溢利（或權益的其他部分，如適用）確認及比較資料並未重列。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇只追溯應用該準則於二零一八年四月一日尚未完成的合約。

因此，若干比較資料可能無法比較，因為比較資料乃根據香港會計準則第18號及相關詮釋而編製。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所產生的主要會計政策變動

香港財務報告準則第15號引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於本集團完成履約責任時（或就此）確認收入。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於（或就此）完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指明確的貨品及服務（或一籃子貨品或服務）或一系列明確而大致相約的貨品或服務。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的會計政策變動及影響 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所產生的主要會計政策變動 (續)

倘若符合以下其中一個條件，控制權隨時間的推移而轉移，而收入按照完成相關履約責任的進度隨時間確認：

- 客戶同時接收並消耗本集團執行履約時所提供的利益；
- 本集團執行履約時所創造並提升客戶所控制的資產；或
- 本集團履約時沒有創造對本集團有其他用途的資產，而本集團就迄今已完成的履約擁有可強制執行的付款權利。

否則，收入在客戶取得對明確貨品或服務的控制權的時間點確認。

合約負債指本集團有責任將貨品或服務轉移至客戶，而本集團已從客戶收到代價（或代價金額到期）。

持作出售物業的收入於客戶取得物業（即在交付買賣協議中所列明之物業及該所有權轉移予客戶）的控制權的時間點確認。

符合以上收入確認條件前的已收物業銷售按金列賬於簡明綜合財務狀況表之流動負債內的合約負債。

重要的融資部份之存在

在釐定交易價時，倘若商定的付款時間（明示或暗示）在轉移貨品或服務至客戶時，為客戶或本集團帶來重大的融資利益，則本集團會就貨幣時間值的影響而調整承諾代價的金額。在那種情況下，合約包含重要的融資部份。無論融資承諾是在合約中明確規定或由合約各方約定的付款條款暗示，都可能存在重要的融資部份。

就支付和轉讓相關貨品或服務的期限少於一年的合同，本集團採用可行的權宜之計，不對任何重要融資部份調整交易價格。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的會計政策變動及影響 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所產生的主要會計政策變動 (續)

取得合約之額外成本

取得合約之額外成本為本集團取得與客戶的合約時產生的該等成本，倘未取得有關合約則不會產生有關成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本（代理費）確認為資產（合約成本）。如此確認的資產其後按與該資產有關之貨品或服務轉移予客戶一致的系統化基準攤銷至損益。該資產須進行減值審查。

若果這些為取得合約而產生的所有額外成本在一年內完全攤銷至損益，則本集團採用實際方法將這些成本費用化。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號所產生的影響之概要

下表說明於二零一八年四月一日首次應用日根據香港財務報告準則第15號預售按金重新分類至合約負債及預付代理費重新分類至合約成本。

	其他應付款 項及應計 費用 千港元	貿易及其他 應收款項 千港元	合約負債 千港元	合約成本 千港元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘 重新分類	1,106,879 (852,523)	1,183,733 (25,708)	- 852,523	- 25,708
於二零一八年四月一日之期初結餘	254,356	1,158,025	852,523	25,708

於首次應用香港財務報告準則第15號之日，出售物業應收預售按金852,523,000港元重新分類至合約負債。

本集團就取得與客戶的物業銷售合約產生應付中介機構之額外預付代理費。於首次應用香港財務報告準則第15號之日，取得合約之額外成本25,708,000港元重新分類至合約成本。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的會計政策變動及影響 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號所產生的影響之概要 (續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年九月三十日的簡明綜合財務狀況表上受影響的各項目之影響。未包含未受變動影響的項目。

對簡明綜合財務狀況表之影響

	所呈報 千港元	調整 千港元	未應用香港財務 報告準則 第15號之金額 千港元
流動資產			
貿易及其他應收款項	846,984	30,249	877,233
合約成本	30,249	(30,249)	-
流動負債			
其他應付款項及應計費用	252,355	1,013,921	1,266,276
合約負債	1,013,921	(1,013,921)	-

除上述外，應用香港財務報告準則第15號對該等簡明綜合財務報表上所載之呈報金額並無重大影響。

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的會計政策變動及影響

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則的相關相應的修訂本。香港財務報告準則第9號引入新規定：1) 金融資產及金融負債之分類及計量；2) 金融資產及其他項目（例如：財務擔保合約）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）以及3) 一般對沖會計法。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日（首次應用日）尚未終止確認的工具已追溯應用分類及計量規定（包括減值）以及對於二零一八年四月一日已終止確認的工具並未應用該等規定。於二零一八年三月三十一日的賬面值與二零一八年四月一日的賬面值之間的差額於期初累積溢利及權益的其他部分確認，而比較資料並未重列。

因此，若干比較資料可能無法比較，因為比較資料根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的會計政策變動及影響 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的主要會計政策變動

金融資產之分類及計量

與客戶訂立合約所產生的貿易應收款項根據香港財務報告準則第15號首次計量。

所有屬於香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減減值計量的沒有報價價格的股本投資。

符合下列條件的債務工具隨後按攤銷成本計量：

- 金融資產旨在為持有金融資產從而收取合約現金流的業務模式中而持有；及
- 金融資產的合約條款產生於特定日期的現金流純為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件的債務工具隨後按透過其他全面收益按公平值計量（「透過其他全面收益按公平值計量」）：

- 金融資產旨在為收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中而持有；及
- 金融資產的合約條款產生於特定日期的現金流純為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產隨後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」），除非本集團於首次應用／首次確認金融資產之日可以不可撤銷地選擇於其他全面收益內呈列股本投資隨後的公平值變動，而該股本投資並非持作買賣亦非由收購者在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併所確認的或有代價。

此外，本集團可以不可撤銷地指定符合攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量標準的債務投資以按公平值計入損益，若這樣做會消除或顯著減少會計錯配。

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的會計政策變動及影響 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的主要會計政策變動 (續)

金融資產之分類及計量 (續)

按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量或指定透過其他全面收益按公平值計量之標準的金融資產以按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產在每個報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的淨收益或虧損不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入在「投資收入及收益(虧損)」項目中。

本公司董事根據當日存在的事實及情況審閱及評估本集團於二零一八年四月一日的金融資產。本集團的金融資產之分類及計量的變動及其影響詳述於附註2.2.2。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號作減值的金融資產(包括貿易應收款項、應收貸款、應收合營企業、聯營公司及一間附屬公司一名非控股股東款項、應收租賃款項、財務擔保合約、證券經紀所持現金及銀行結餘)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額在各報告日期更新以反映自首次確認後信貸風險的變化。

終身預期信貸虧損指在相關工具的預計年內所有可能的違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月的預期信貸虧損(「12個月的預期信貸虧損」)指預計由報告日期後12個月內可能的違約事件所導致的終身預期信貸虧損之一部分。評估是根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行的，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況及對未來狀況的預測的評估而調整。

本集團一直確認貿易應收款項及應收租賃款項的終身預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損就具有重大餘額的債務人單獨評估及/或使用具有適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具，本集團所計量的虧損撥備相等於12個月的預期信貸虧損，除非自首次確認後信貸風險已大幅增加而本集團確認終身預期信貸虧損。評估應否確認終身預期信貸虧損是基於自首次確認後發生違約的可能性或風險大幅增加。

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的會計政策變動及影響 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的主要會計政策變動 (續)

預期信貸虧損模式下的減值 (續)

信貸風險大幅增加

在評估自首次確認後信貸風險是否大幅增加時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與於首次確認日金融工具發生違約的風險進行比較。在進行此評估時，本集團考慮合理且可靠的定量和定性資料，包括無需過多的成本或努力即可獲得的歷史經驗以及前瞻性資料。

尤其是，在評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如，信貸息差及債務人信貸違約掉期價格的大幅增加；
- 現有或預測的業務、財務或經濟狀況的不利變化預計會導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人的經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境中實際或預期的重大不利變化導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

無論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30天，本集團均假設自首次確認後信貸風險已大幅增加，除非本集團有合理且可靠的資料證明其他情況。

儘管如此，若債務工具的信貸風險在報告日期被釐定為低，本集團假設債務工具的信貨風險自首次確認後並無大幅增加。債務工具的信貨風險被釐定為低若i) 其違約風險低；ii) 借款人有能力在短期內履行其合約現金流責任以及iii) 長遠經濟及業務狀況的不利變化可能但未必會減低借款人履行其合約現金流責任的能力。若債務工具的內部或外部信貸評級根據全球理解的定義為「投資級別」，本集團認為該債務工具的信貨風險為低。

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的會計政策變動及影響 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的主要會計政策變動 (續)

預期信貸虧損模式下的減值 (續)

信貸風險大幅增加 (續)

就財務擔保合約，本集團成為不可撤銷承諾的一方之日被視為首次確認日以評估金融工具減值。評估自首次確認財務擔保合約後信貸風險是否已大幅增加時，本集團考慮特定債務人違約風險的變化。

本集團認為當工具逾期超過90天時即屬違約，除非本集團有合理且可靠的資料證明更滯後的違約準則更為合適。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量是違約可能性、違約所造成的虧損（即違約時的虧損幅度）以及違約風險的函數。評估違約可能性及違約所造成的虧損是根據前瞻性資料調整的歷史數據。

一般而言，預期信貸虧損的估計是根據合約應付予本集團的所有合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。

就應收租賃款項，用於釐定預期信貸虧損的現金流與用於根據香港會計準則第17號「租賃」計量應收租賃款項的現金流一致。

就財政擔保合約，本集團只須根據所擔保的工具之條款於債務人違約的情況下作出支付。因此，預期虧損為預期支付予持有人以補償所產生的信貸虧損減本集團預期從持有人、債務人或任何其他人士收取的任何金額之現值。

就未能釐定財務擔保合約的預期信貸虧損之實際利率，本集團會採用貼現率，該貼現率反映當前市場對貨幣時間值及現金流特定風險的評估，但僅限於考慮透過調整貼現率而非調整貼現現金短缺的風險。

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的會計政策變動及影響 (續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的主要會計政策變動 (續)

預期信貸虧損模式下的減值 (續)

預期信貸虧損的計量及確認 (續)

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產屬於信用減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認有關金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項（其相應調整透過虧損撥備賬確認）除外。

就財務擔保合約，虧損撥備以根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備款項與首次確認款項（如適用）減擔保期間確認的累計收益款項中的較高者確認。

於二零一八年四月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定，以不需使用不必要的成本或努力即可獲得的合理且可靠的資料來審閱及評估本集團的現有金融資產、應收租賃款項及財務擔保合約之減值。評估結果及其影響詳述於附註2.2.2。

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表說明根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號於首次應用日二零一八年四月一日的金融資產之分類及計量（包括減值）及受到預期信貸虧損影響的其他項目。

	可供出售 投資 千港元	持作買賣 投資 千港元	按公平值計 入損益之 金融資產 千港元	累積溢利 千港元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘				
— 香港會計準則第39號	138,213	1,879,380	-	9,434,667
重新分類	(138,213)	(1,879,380)	2,017,593	-
重新計量				
公平值變動	-	-	33,019	33,019
於二零一八年四月一日之期初結餘	-	-	2,050,612	9,467,686

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的會計政策變動及影響 (續)

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要 (續)

(a) 可供出售(「可供出售」)投資

可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產

於香港財務報告準則第9號首次應用日，本集團之股本投資138,213,000港元由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產。有關該等股本投資的公平值收益33,019,000港元於二零一八年四月一日由先前以成本減減值列賬調整至按公平值計入損益的金融資產及累積溢利。

(b) 按公平值計入損益的股本證券

持作買賣的股本證券投資須根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入損益。應用香港財務報告準則第9號對就該等資產確認的金額並無影響。

(c) 按公平值計入損益的債務證券

持作買賣的債務證券投資根據香港財務報告準則第9號不可撤回地指定分類至按公平值計入損益。應用香港財務報告準則第9號對就該等資產確認的金額並無影響。

(d) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量預期信貸虧損，即就所有貿易應收款項及應收租賃款項採用終身預期信貸虧損。為了計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收租賃款項已根據共同的信貸風險特徵分組。

按攤銷成本列賬之其他金融資產的虧損撥備主要包括銀行結餘、應收貸款、其他應收款項、證券經紀所持現金、應收合營企業款項、應收聯營公司及應收一間附屬公司一名非控股股東款項，並根據12個月的預期信貸虧損計量，而信貸風險自首次確認後並無大幅增加。

就向合營企業及聯營公司提供之尚未償還財務擔保，本集團認為自首次確認起信貸風險並無大幅增長，因此，虧損撥備按12個月的預期信貸虧損基準計量。

就銀行結餘，本集團僅與由國際信用評級機構評定的具有高信用評級且信譽良好的銀行交易。近期並無有關該等銀行的違約記錄。預期信貸虧損並不重大。

應用香港財務報告準則第9號對本中期期間的金融資產減值撥備及於二零一八年四月一日的累積溢利並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

2.3 應用所有新準則、修訂本以及詮釋對期初簡明綜合財務狀況表所產生的影響

由於上述本集團的會計政策變動，期初簡明綜合財務狀況表須重列。下表顯示確認於各個別項目的調整。

	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	二零一八年 四月一日 (經重列) 千港元
非流動資產				
按公平值計入損益的金融資產	-	-	171,232	171,232
可供出售投資	138,213	-	(138,213)	-
流動資產				
貿易及其他應收款項	1,183,733	(25,708)	-	1,158,025
合約成本	-	25,708	-	25,708
持作買賣投資	1,879,380	-	(1,879,380)	-
按公平值計入損益的金融資產	-	-	1,879,380	1,879,380
流動負債				
其他應付款項及應計費用	1,106,879	(852,523)	-	254,356
合約負債	-	852,523	-	852,523
股本及儲備				
累積溢利	9,434,667	-	33,019	9,467,686

3. 收益及分類資料

(a) 分拆收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業	2,296,161	1,030,020
租金收入	149,467	140,990
	2,445,628	1,171,010

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。

3. 收益及分類資料(續)

(a) 分拆收益(續)

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。

	截至二零一八年九月三十日止六個月		
	證券投資 收入 千港元	租金收入 千港元	銷售持作 出售物業 千港元
分類資料披露的收益			
外來客戶	-	149,467	2,296,161
利息收入及股息收入	78,692	-	-
調整及抵銷	(78,692)	(149,467)	-
客戶合約收益	-	-	2,296,161

(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。

四個呈報及經營分類如下：

- 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；
- 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；
- 澳門物業控股分類，從事澳門物業的投資及買賣；及
- 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

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
截至二零一八年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	146,957	1,453	1,057	-	149,467
銷售持作出售物業	1,016,769	1,279,392	-	-	2,296,161
本集團收益	1,163,726	1,280,845	1,057	-	2,445,628
利息收入及股息收入	-	-	-	78,692	78,692
分類收益/收入	1,163,726	1,280,845	1,057	78,692	2,524,320
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	26,978	335	-	-	27,313
銷售持作出售物業	-	225,362	-	-	225,362
	26,978	225,697	-	-	252,675
合併分類收益/收入	1,190,704	1,506,542	1,057	78,692	2,776,995
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(688)	44,463	-	-	43,775
應佔聯營公司業績(附註)	(4,371)	(20)	-	-	(4,391)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	289,565	430,496	(397)	(2,735)	716,929
分類溢利(虧損)	284,506	474,939	(397)	(2,735)	756,313
未分配的其他收入					27,519
其他收益及虧損					30
中央行政費用					(84,387)
融資成本					(139,263)
除稅前溢利					560,212

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
截至二零一七年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	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的收益					
租金收入	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

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)、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、應佔合營企業及聯營公司業績以及應收一間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、貸款利息收入及攤銷財務擔保合約)以及其他收益及虧損項目(主要為出售物業、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。

3. 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

本集團資產及負債按申報及經營分類的分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
商用物業控股	14,631,773	13,476,160
住宅物業控股	6,551,381	7,002,084
澳門物業控股	193,708	193,774
證券投資	1,950,094	2,047,673
總分類資產	23,326,956	22,719,691
物業、廠房及設備	257,760	266,637
可退回稅項	10,194	9,798
證券經紀所持現金	3,619	2,384
銀行結餘及現金	1,970,138	2,577,148
其他未分配資產	441,347	284,589
綜合資產總值	26,010,014	25,860,247
分類負債		
商用物業控股	457,817	653,698
住宅物業控股	1,380,725	1,272,653
澳門物業控股	61,590	61,394
證券投資	22,210	5,850
總分類負債	1,922,342	1,993,595
有擔保票據	1,950,000	1,950,000
銀行借款	8,437,417	8,347,706
應付稅項	301,311	220,978
其他未分配負債	12,792	37,409
綜合負債總額	12,623,862	12,549,688

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、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金及資產外，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、應付稅項及負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

3. 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

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)	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	2,381,996	1,103,820	4,905,699	3,806,893
中國	62,575	65,699	46	947,054
澳門	1,057	1,491	-	-
	2,445,628	1,171,010	4,905,745	4,753,947

附註：非流動資產不包括金融工具。

4. 投資收入及收益（虧損）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
持作買賣投資的利息收入	-	72,640
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	70,849	-
以下項目的股息收入		
—可供出售投資	-	6,055
—持作買賣投資	-	687
—於損益賬按公平值計算的金融資產	7,843	-
持作買賣投資的公平值變動淨額		
—已變現收益淨額	-	1,702
—未變現收益淨額	-	389
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額		
—已變現收益淨額	4	-
—未變現虧損淨額	(75,866)	-
	2,830	81,473

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	7,438	7,936
貸款利息收入	5,807	6,065
應收合營企業款項的利息收入	22,766	26,116
攤銷財務擔保合約	2,251	1,573
資產管理收入	4,410	4,289
已沒收按金	5,118	52
其他	6,905	6,252
	54,695	52,283

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備的收益	30	23,681
應收一間聯營公司款項的減值虧損撥回	-	1,475
	30	25,156

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	116,539	83,216
有擔保票據	48,059	74,737
借款成本總額	164,598	157,953
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(25,335)	(14,696)
	139,263	143,257

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。截至二零一八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利率介乎每年1.78%至3.70%（截至二零一七年九月三十日止六個月：1.48%至2.95%）。

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	106,538	6,242
以往年度超額撥備	(267)	(19)
澳門補充稅	106,271	6,223
本期間	-	4
遞延稅項(附註22)	106,271	6,227
	7,561	(1,829)
	113,832	4,398

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%（就應課稅收益低於或相當於300,000澳門幣（「澳門幣」）而言）及12%（就應課稅收益超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅收益低於32,000澳門幣豁免繳納稅項。

9. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金：		
薪酬及其他福利	25,064	11,580
退休福利計劃供款	414	303
	25,478	11,883
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	37,858	26,577
退休福利計劃供款	2,282	1,519
	40,140	28,096
員工成本總額	65,618	39,979
物業、廠房及設備的折舊	13,659	9,075
確認為開支的持作出售物業成本	1,524,080	919,233
銀行利息收入	(7,438)	(7,936)

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
截至二零一八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1.40港仙(二零一七年: 1.62港仙)	140,519	162,601

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一七年九月三十日: 無)。

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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (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)	351,698	213,994

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 股份數目 (未經審核)	二零一七年 股份數目 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利的普通股數目(以千股計)	10,037,090	10,037,090

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. 物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團已出售賬面總值為無（截至二零一七年九月三十日止六個月：30,025,000港元）的若干物業、廠房及設備，現金所得款項30,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：53,706,000港元），並因此錄得出售收益30,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：出售收益23,681,000港元）。

此外，於本中期期間，本集團已購置4,789,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：252,000港元）的物業、廠房及設備。

13. 應收（應付）合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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）	3,845,934	3,220,780
計入流動負債的應付合營企業款項（附註ii）	(494,289)	(722,382)
計入非流動資產的應收聯營公司款項（附註iii）	3,859	-
計入流動資產的應收一間附屬公司一名非控股股東款項（附註ii）	2,460	2,460
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項（附註ii）	(163,338)	(198,073)

上述應收各方的結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

13. 應收（應付）合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項（續）

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項的本金額644,607,000港元（二零一八年三月三十一日：775,596,000港元）為無抵押，每年按香港最優惠利率加1厘至3厘（二零一八年三月三十一日：1厘至3厘）計息，並須於一年後償還。餘額中本金額3,143,161,000港元（二零一八年三月三十一日：3,514,851,000港元）為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等款項乃於合營企業之投資淨額的一部分。於報告期末，該筆免息部分金額的賬面值2,389,119,000港元（二零一八年三月三十一日：2,670,414,000港元）乃基於未來現金流量按實際利率每年5.7厘（二零一八年三月三十一日：5.7厘）折現的現值而釐定。預期該等款項將於五年內支付。就應收合營企業免息款項所推算的利息而作出的相應調整乃於合營企業的權益確認。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，應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損264,291,000港元（二零一八年三月三十一日：225,230,000港元），乃指超過投資成本的應佔虧損（以本集團的法律或推定責任為限）及應收合營企業款項的應計利息219,034,000港元（二零一八年三月三十一日：207,657,000港元）。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。
- (iii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。於報告期末，該筆免息部分金額的賬面值3,859,000港元（二零一八年三月三十一日：無）乃基於未來現金流量按每年實際利率5.7厘（二零一八年三月三十一日：無）折現的現值釐定，預期該等款項將於五年內支付。本公司董事認為，於報告期末該等款項乃於有關聯營公司之投資淨額的一部分。因此，該等款項分類為非流動。

14. 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介乎0至30天的信貸期。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：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	10,801	9,453
31至90天	612	2,421
	11,413	11,874
應收貸款—一年內到期	124,969	51,486
預付款項及按金	88,688	48,391
收購持作出售物業的按金	1,817	190,000
其他應收款項	620,097	881,982
	846,984	1,183,733

15. 持作出售物業

期內，本集團動用1,893,000,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：1,053,000,000港元）收購持作出售物業及動用189,000,000港元收購發展中物業（截至二零一七年九月三十日止六個月：755,000,000港元）。

16. 於損益賬按公平值計算的金融資產／持作買賣投資／可供出售投資

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的持作買賣投資重新分類為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／按公平值計量的持作買賣投資包括：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券 (附註i)	67,082	78,791
非上市互惠基金 (附註ii)	16,976	17,940
	84,058	96,731
上市債務證券 (附註iii)	1,400,813	1,586,899
非上市債務證券 (附註iv)	221,099	195,750
	1,705,970	1,879,380
合計及報告為：		
已上市		
香港	167,490	327,724
其他地區	1,300,405	1,337,966
非上市	238,075	213,690
	1,705,970	1,879,380

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的可供出售投資重新分類為於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非上市股本證券		
— 按成本	—	138,213
— 按公平值	159,595	—

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報價而計算。

16. 於損益賬按公平值計算的金融資產／持作買賣投資／可供出售投資（續）

附註：（續）

- (ii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產包括由亞洲的政府、中央銀行、銀行及企業實體發行的非上市債券。

本集團有權按投資基金經理定期提供的贖回價贖回該等投資單位。投資基金的公平值乃基於投資基金經理參照基金的相關資產的公平值而提供的贖回價計算。

- (iii) 於二零一八年九月三十日，上市債務證券指以年利率3.375厘至10.625厘（二零一八年三月三十一日：3.375厘至10.625厘）不等計息的固定利率債券。上市債務證券的到期日為二零一八年十月十一日至永久（二零一八年三月三十一日：二零一八年五月十六日至永久）。公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。
- (iv) 於二零一八年九月三十日，非上市債務證券指分別投資23,207,000美元（相當於約181,767,000港元）及5,000,000美元（相當於約39,332,000港元）於一家聯交所上市公司的全資附屬公司所發行本金額為516,000,000美元於二零一八年到期的5厘優先有抵押票據及本金額為816,000,000美元於二零一九年到期的0.6厘優先有抵押票據。公平值根據於場外市場的報價釐定。

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日分類為於損益賬按公平值計算的金融資產／持作買賣投資的上市債務證券，以及彼等於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月的相應未變現收益（虧損）及利息收入的概要如下：

	於二零一八年九月三十日				於二零一八年三月三十一日			
	由中國 房地產 公司發行 千港元 (未經審核)	由金融 機構發行 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	由中國 房地產 公司發行 千港元 (經審核)	由金融 機構發行 千港元 (經審核)	其他 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
市值	1,252,119	-	148,694	1,400,813	1,478,117	-	108,782	1,586,899
票息率	3.375%至 9.375%	不適用	4%至 10.625%	3.375%至 10.625%	3.375%至 9.375%	不適用	4%至 10.625%	3.375%至 10.625%
到期日	二零一八年 十月至 二零二二年 九月	不適用	二零一九年 一月至永久	二零一八年 十月至永久	二零一八年 五月至永久	不適用	二零一八年 六月至永久	二零一八年 五月至永久
評級	NR至BBB+	不適用	NR至BB+	NR至BBB+	NR至BBB+	不適用	NR至BBB+	NR至BBB+

16. 於損益賬按公平值計算的金融資產／持作買賣投資／可供出售投資（續）

	截至二零一八年九月三十日止六個月				截至二零一七年九月三十日止六個月			
	由中國 房地產 公司發行 千港元 (未經審核)	由金融 機構發行 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	由中國 房地產 公司發行 千港元 (未經審核)	由金融 機構發行 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於損益計入(扣除)：								
利息收入	43,901	不適用	26,948	70,849	64,068	3,170	5,412	72,640
未變現(虧損)收益	(47,544)	不適用	(1,647)	(49,191)	(7,778)	12	4,763	(3,003)

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：

	於二零一八年 九月三十日		截至二零一八年 九月三十日止 六個月	
	於二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	佔上市債務證券 組合的百分比 (未經審核)	九月三十日 六個月利息收入 千港元 (未經審核)	九月三十日 六個月未變現 收益(虧損) 千港元 (未經審核)
雅居樂地產控股有限公司發行 二零二零年五月到期的9厘票據	102,094	7.3%	4,388	(328)
綠城中國控股有限公司發行 二零二零年八月到期的5.875厘票據	90,748	6.5%	2,672	(1,724)
佳兆業集團控股有限公司發行 二零二四年六月到期的9.375厘票據	90,301	6.4%	5,484	(18,837)
碧桂園控股有限公司發行 二零二零年三月到期的7.5厘票據	85,167	6.1%	3,130	(1,413)
中國恒大集團發行二零二零年三月到期的 7厘票據	78,000	5.6%	2,730	(1,388)

16. 於損益賬按公平值計算的金融資產／持作買賣投資／可供出售投資（續）

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：（續）

	於二零一八年 三月三十一日		截至二零一七年 九月三十日止 六個月利息收入	
	市值 千港元 (經審核)	佔上市債務證券 組合的百分比 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
綠地全球投資有限公司發行 二零一八年五月到期的3.85厘票據	155,805	9.8%	2,219	(103)
佳兆業集團控股有限公司發行 二零二四年六月到期的9.375厘票據	109,138	6.9%	228	2,162
雅居樂地產控股有限公司發行 二零二零年五月到期的9厘票據	102,422	6.5%	4,115	(1,747)
綠城中國控股有限公司發行 二零二零年八月到期的5.875厘票據	92,472	5.8%	2,173	(417)
碧桂園控股有限公司發行 二零二零年三月到期的7.5厘票據	86,580	5.5%	5,616	(1,684)

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註28。

17. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	95,676	92,908
就銷售物業而預收的款項	—	852,523
其他應付稅項	1,882	2,257
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	17,317	3,334
應計工程成本	36,704	37,029
應計費用及其他應付款項	100,776	118,828
	252,355	1,106,879

18. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約1,363,550,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：3,250,282,000港元）及償還銀行借款約1,199,835,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：3,432,596,000港元）。於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款7,693,625,000港元（二零一八年三月三十一日：7,520,249,000港元）的年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.2厘至2.15厘（二零一八年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.5厘至2.85厘）及借款743,792,000港元（二零一八年三月三十一日：827,457,000港元）的年利率為經公佈的中國人民銀行貸款基準利率減一個固定息差。於二零一八年九月三十日，實際年利率介乎0.9厘至4.9厘（截至二零一七年九月三十日止六個月：介乎0.9厘至4.9厘）。

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／持作買賣投資作抵押。所抵押資產的賬面值載於附註28。

19. 永續資本證券

於二零一七年九月二十日，本公司的全資附屬公司Estate Sky Limited（「ESL」）發行本金總額為200,000,000美元（相當於約1,560,000,000港元）的高級永續資本證券（「高級永續資本證券」），其中，本公司為擔保人。經扣除發行成本後，發行高級永續資本證券所得款項約為197,000,000美元（相當於約1,538,928,000港元）。

首五個年度直至二零二二年九月二十日的分派率為每年5.75%，於各年的三月二十日及九月二十日每半年分派一次（「分派付款日」）。ESL可全權酌情延遲支付任何利息，且就延遲分派及欠付分派的次數並無任何限制。延遲利息為按利息延遲期間當前分派率計算的利息。

高級永續資本證券並無固定到期日，可由ESL選擇於二零二二年九月二十日或此後任何分派付款日按其本金連同任何應計、未付或延遲派息付款贖回。

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（按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率計算）；(ii) 4.005%的初步利差；及(iii) 3%的遞升利率。

19. 永續資本證券（續）

根據該等高級永續資本證券的條款及條件，除非發生強制分派付款事件（由發行人酌情決定），否則ESL並無合約義務償還其本金或支付任何分派及延遲利息。詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日及十四日於聯交所刊發的公告，以及日期為二零一七年九月二十一日於新加坡證券交易所刊發的公告。因此，高級永續資本證券分類至權益，隨後分派付款入賬為向永續資本證券持有人的權益分派。

截至二零一八年九月三十日止期間，基於適用分派率，高級永續資本證券持有人應佔溢利約為44,601,000港元（二零一七年九月三十日：2,741,000港元）。

20. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
法定：		
於二零一七年四月一日、二零一七年九月三十日、 二零一八年三月三十一日及 二零一八年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一七年四月一日、二零一七年九月三十日、 二零一八年三月三十一日及 二零一八年九月三十日	10,037,089,676	80,296

21. 有擔保票據

於二零一六年八月八日，ESL發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為250,000,000美元（相當於約1,950,000,000港元），按年利率4.875厘計息及每半年期末支付利息一次。該等有擔保票據將於二零二一年八月八日到期。

有擔保票據已於新加坡證券交易所上市，於二零一八年九月三十日的公平值為2,044,261,000港元（二零一八年三月三十一日：1,984,975,000港元）。

22. 遞延稅項

本期間及上一年度已確認的主要遞延稅項負債（資產）以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日（經審核）	6,437	(3,266)	3,171
本年度於綜合損益表扣除（計入）	2,299	(1,800)	499
於二零一八年三月三十一日（經審核）	8,736	(5,066)	3,670
本期間於簡明綜合損益表扣除（計入）	8,085	(524)	7,561
於二零一八年九月三十日（未經審核）	16,821	(5,590)	11,231

本集團並無於簡明綜合財務報表中就中國附屬公司所賺得的未分派累積溢利應佔暫時差異確認遞延稅項，原因為董事認為本集團可控制暫時差異撥回的時間，以及該等暫時差異不會於可見未來撥回。

23. 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金融負債的公平值

本集團部分金融資產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的公平值（尤其是所使用的估值方法及輸入數據），以及以公平值計量中輸入數據的可觀察程度為依據，對公平值計量方式劃分的公平值層級（級別一至三）。

- 級別一公平值計量由相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）得出；
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外的可觀察資產或負債數據直接（即價格）或間接（即源自價格）得出；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）為基準的資產或負債數據的估值技術得出。

23. 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金融負債的公平值 (續)

金融資產	於以下日期的公平值		公平值 層級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日				
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)				
於簡明綜合財務狀況表內分類為持 作買賣投資並於二零一八年四月 一日重新分類為按公平值計入損 益的金融資產	上市股本證券： —香港： 67,082	上市股本證券： —香港： 78,791	級別一	在活躍市場中的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： —香港： 100,408	上市債務證券： —香港： 248,933	級別一	在活躍市場中的買入報價	不適用	不適用
	—其他地區： 1,300,405	—其他地區： 1,337,966	級別一	在活躍市場中的買入報價	不適用	不適用
	非上市互惠基金： 16,976	非上市互惠基金： 17,940	級別二	應佔基金的資產淨值，參照相 關投資組合的公平值及有關 崗文的調整而釐定	不適用	不適用
按公平值計入損益的金融資產	非上市債務證券： 221,099	非上市債務證券： 195,750	級別二	於場外市場的報價	不適用	不適用
	金融資產A： 17,000	不適用 (附註)	級別二	資產基礎法	不適用	不適用
	金融資產B： 23,595	不適用 (附註)	級別二	直接比較法	不適用	不適用
	金融資產C： 108,000	不適用 (附註)	級別三	市場法	多家可比較公司之市盈率及缺 乏靈活性而作出的風險調 整。	倍數越大，非上市股本證券之公 平值越大。
	金融資產D： 11,000	不適用 (附註)	級別三	折現現金流量	用於將估計現金流量折現為淨現 值的貼現率為15.40%。	總計及的股息收益率17.97%乃 經參考非上市股本證券的過 往派息記錄釐定。
						股息收益率增加將導致公平值上 升。 貼現率增加將導致公平值下降。

附註：

非上市股本證券於香港財務報告準則第9號的初步應用日期(即二零一八年四月一日)由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產。於二零一八年四月一日之前，可供出售投資按各報告期末的成本減任何可識別的減值虧損計量。

於當前及之前期間，級別一之間計量並無轉撥。

23. 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金融負債的公平值(續) 金融資產第3級公平值計量之對賬

	非上市股本證券 千港元
於二零一八年三月三十一日	-
初步應用香港財務報告準則第9號所產生的影響	123,000
於二零一八年四月一日	123,000
計入損益的虧損總額	(4,000)
於二零一八年九月三十日	119,000

期內虧損總額包括與於各報告期末按公平值計量的金融資產有關的未變現虧損4,000,000港元(二零一七年九月三十日:無)。該等公平值虧損乃計入「投資收入及收益(虧損)」。

除附註21外,本公司董事認為於簡明綜合財務報表內按攤銷成本確認的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

24. 通過收購附屬公司購入資產

收購 Linking Plus Investments Limited

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價 1,900,000,000 港元收購 Linking Plus Investments Limited 的全部股權（「Linking Plus 收購事項」）。由於 Linking Plus 收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業銷售業務過程中收購持作出售物業入賬。

Linking Plus 收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	1,892,813
其他應收款項	7,192
其他應付款項	(5)
	1,900,000
按下列方式支付總代價：	
已付現金	1,900,000
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	1,710,000
於過往年度之已付按金	190,000
	1,900,000

25. 通過出售附屬公司出售資產

出售俏景產業有限公司、偉能物業有限公司、頂力環球有限公司、勝年有限公司、貳發有限公司、Dynamic Advantage Limited及嘉拓有限公司（「被出售附屬公司」）

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團出售其於被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為1,645,255,000港元。由於若干被出售附屬公司主要從事物業開發及持作出售物業，故本集團主要出售，而買家主要購買被出售附屬公司的單一主要資產持作出售物業。因此，本集團將被出售附屬公司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的收益。

於出售日期，被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產：	
持作出售物業	1,188,714
其他應收款項	695
銀行結餘及現金	2
其他應付款項	(707)
應付稅項	(67,335)
	1,121,369
出售被出售附屬公司的交易成本	37,768
出售收益	486,118
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,645,255
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,645,255
銀行結餘及現金	(2)
	1,645,253

26. 或然負債

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	8,077,584	5,960,631
一間聯營公司	282,854	282,854
	8,360,438	6,243,485
及由下列各方動用：		
合營企業	6,110,747	4,994,926
一間聯營公司	172,447	168,798
	6,283,194	5,163,724

本公司董事評估合營企業及聯營公司於報告期末的違約風險，並認為有關風險並不重大，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內包括向合營企業提供的財務擔保合約所涉及遞延收入17,317,000港元（二零一八年三月三十一日：3,334,000港元）。

27. 購股權計劃

本公司為本集團的合資格參與者設立購股權計劃。

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月，期初及期末或期間均無已發行的購股權。

28. 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：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	247,818	254,765
持作出售物業	11,479,362	11,541,551
持作買賣投資	-	263,468
於損益賬按公平值計算的金融資產	99,352	-
	11,826,532	12,059,784

29. 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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	3,900	4,288
合營企業	利息收入	22,766	26,116
合營企業	雜項收入	269	-

(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13。

(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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
短期福利		26,596	12,870
退休福利		491	367
		27,087	13,237

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決定。

30. 承擔

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有關收購持作出售物業的承擔已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備	15,237	1,710,000
有關貸款及／或向一間聯營公司股本注資的承擔	—	597,499
有關收購物業、廠房及設備的資本承擔已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備	31,809	—

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47頁的簡明綜合財務報表,該財務報表包括截至二零一八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

二零一八年十一月二十八日

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。

業績回顧

本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月錄得的總收益約為2,445,600,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：1,171,000,000港元），主要來自銷售物業收入約2,296,100,000港元及租金收入約149,500,000港元。收益增加主要由於期內物業銷售額增加所致。

截至二零一八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351,700,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：214,000,000港元），增加約64.3%。

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1,973,800,000港元（二零一八年三月三十一日：2,579,500,000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。

於二零一八年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為10,387,400,000港元（二零一八年三月三十一日：10,297,700,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為39.9%（二零一八年三月三十一日：39.8%）（按本集團對外借款總額佔資產總值的百分比計量）。

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。借款還款期一般約為五至十年，其中約385,200,000港元須於一年內償還、8,024,400,000港元須於一至五年內償還，以及27,800,000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。

截至二零一八年九月三十日止六個月的合約銷售摘要

本集團商用及住宅分部的主要合約銷售摘要概述如下，僅供參考。

		截至二零一八年 九月三十日 止六個月已確 認的合約銷售額 千港元	直至二零一八年 九月三十日 未確認的合約 銷售額承諾 千港元
	%		
集團層面			
香港住宅物業		1,279,392	1,643,408
新加坡住宅物業		17,969	-
香港商用物業		998,800	983,184
小計		2,296,161	2,626,592
合營企業及聯營公司			
中國住宅物業	50%	225,362	-
香港商用物業	30%	-	1,150,318
小計		225,362	1,150,318
總計		2,521,523	3,776,910
減：非控股權益		(178,293)	-
本集團應佔合約銷售金額		2,343,230	3,776,910

業務回顧

於二零一八／一九財政年度的上半年，本集團的收益為2,445,600,000港元，而上一個中期財政期間為1,171,000,000港元。截至二零一八年九月三十日止六個月的綜合溢利為446,400,000港元，較上一個中期財政期間的217,300,000港元增長229,100,000港元。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔綜合溢利為351,700,000港元，較上一個中期財政期間的214,000,000港元增長137,700,000港元。於本中期期間，股東應佔每股溢利為3.50港仙，而上一個中期財政期間則為2.13港仙。

透過平穩出售住宅及商用物業，本集團取得穩健的盈利水平並鞏固其財務狀況。如較後文所詳述，於本中期期間，我們錄得銷售總額約2,300,000,000港元，而額外3,800,000,000港元的預售額預計於未來期間入賬。強勁的現金流入將確保本集團擁有充足財務資源維持穩健營運，並可於未來補充優質土地儲備。

商用物業

於本中期期間，商用分部錄得豐碩的業績。期內重大出售事項包括出售位於天后電氣道68及70號的商用地盤及位於中環擺花街46號的中晶商業大廈的四個餘下樓層（其中一個樓層於下半年入賬）。

我們亦成功預售近50%與億京發展及信和置地合營開發的位於偉業街38號的九龍灣甲級寫字樓項目。此外，我們已預售位於中環些利街2-4號的新商廈大部分辦公樓層，預期該等辦公樓層將於二零一九年第一季度交付。

鑒於對香港黃金地段優質寫字樓的需求日益增加，我們在中環的傳統中央商務區及九龍東的新興中央商務區均已開發龐大的商用土地儲備，以建立策略性佈局。

對於上一個財政年度投得位於中環結志街／嘉咸街的高檔商業市建局地盤，本集團近期增持其股權至50%權益。我們與世界知名建築公司Foster + Partners合作，為這300,000平方呎甲級寫字樓及100,000平方呎超豪華酒店的宏偉項目啟動總體規劃流程。建築設計將本土建築與高科技未來主義融合，在這歷史底蘊深厚但正經歷進化的中環／蘇豪地區打造出一個全新的地標性建築。我們設想將該項目打造成周邊地區的新中心，以吸引商業、零售、教育、地道美食及高端酒店綜合業態，吸引領先的新型及傳統經營公司的租戶及高端旅客進駐。

在九龍東，一直以來市場對甲級寫字樓的需求暢旺，因為我們觀察到香港寫字樓領域具有強勁的分散及整合需求。隨着用戶及投資者對寫字樓的興趣日益增加，本集團之合營企業成功把握住這個機會，預售近50%在九龍東新建的偉業街寫字樓項目，取得良好的盈利。這座寫字樓可俯瞰維港全景，開發進展順利，將於二零一九年底前後竣工。

此外，我們已與三間合營企業夥伴合力收購一座甲級寫字樓，即位於九龍灣臨澤街8號的傲騰廣場，營銷面積約為795,000平方呎。該物業位於毗鄰MegaBox的九龍灣商業中心，並與海濱匯（一個領展房地產投資信託基金／南豐合營開發的新商用物業項目，擁有包括摩根大通在內的頂級企業租戶）相鄰。該樓宇擬通過翻新及租戶升級實現價值提升。在翻新期間保留現有租戶情況下，建議的翻新工程包括改造主大堂、玻璃幕牆、外觀及辦公樓層。我們旨在重新定位該物業，以打造成為高收入租戶的集中地，包括銀行中台辦公室、技術、媒體及電信以及聯合辦公中心，以提高租金收益率。

還有，於期內，我們在佐敦心臟地帶購買一座位於彌敦道241號及243號的優質商用樓宇－「金峰大廈」，並將其重新定位及升級。翻新工程即將啟動，包括拓寬入口走廊、翻新大堂及升降機以及外觀改造。透過提高零售租賃率及升級高層租賃，以及高收益租戶入駐，我們預計租金收益率將會提升。該翻新的醫療主題樓宇將於竣工後創造明顯價值。

位於中環黃金商業／娛樂地段的閣麟街46-48號地盤用於建造建築面積逾30,000平方呎的新商用樓宇，現已啟動地基工程。新商廈位於中環／蘇豪區核心地帶，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，緊鄰新開業的中區警署活化項目「大館」。我們相信位於黃金地段的這一座全新銀座式的餐飲商廈將激起投資者及用戶的濃厚興趣，預計將於二零二零年完工。

我們成功將位於亞士厘道21-27號的所有權益順利整合（合併地盤面積約8,100平方呎）後，我們現正評估的決策包括將該地盤重建為位於尖沙咀中心的全新高端商廈。我們對這個潛在重建為建築面積約100,000平方呎的綜合用途商廈項目所帶來的價值持樂觀態度，該項目包括旗艦零售／餐飲店以及高檔高層辦公樓層。

此外，我們在佐敦諾富特酒店亦有強勁的表現，來港遊客反彈帶來高入住率及高客房房價。憑藉九龍黃金地段酒店穩定的年度租金收入，我們將繼續推動提升營運效率，同時不斷檢討我們的決策，包括未來可能的銷售或重建，以達到最佳投資回報。

對於上海「四季坊」商場，我們已開始進行翻新工程，以改造為雙層高端臨街商舖，憑藉未來頂級品牌零售租戶的進駐，提升我們的租賃組合及租金收益率。由於該項目毗鄰太古地產旗下的「太古滙」，我們預計改造後的項目預期於二零一九年下半年完工後將通過租賃改善及租金提升來創造明顯價值。

該等即將建成的新銳商用項目（尤其是上述位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目）組成強勢的發展組合，我們對未來數年商用部分的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

我們已完成位於麗坪路39-77號的九肚山別墅項目「九肚山峰」全部餘下單位的銷售。合共20座高檔別墅以優越價格出售，而本中期期間出售了14座別墅。

我們於本中期期間就出售一處位於渣甸山白建時道81號的豪華別墅地盤訂立合約，以實現良好的利潤（預計於二零一八年十二月完成）。該地盤地段優越，擬用作新高檔別墅開發項目。

我們將在不久將來推出多項地標性香港住宅項目，該等項目將成為市場追捧的焦點。首當其衝的項目是我們在渣甸山的合營高檔公寓項目－「皇第」。「皇第」坐落在一個幽靜的超高淨值社區的中心地帶，提供16個寬敞的公寓，空間佈局多樣性，可售面積介於約3,000平方呎至6,800平方呎以上。該項目為香港帶來無與倫比的空間及別具一格的風格。我們與國際知名建築師事務所PDP London合作，整體結構採用現代設計，採用金色鑲邊及天然石材打造。透過與英國、法國、日本及香港的領先室內設計師合作，設計單位將汲取渣甸山的文化傳承，同時將該等大師級設計師的各種匠心獨韻風格及元素融合。該地點交通便利，以較短車程即可驅車到中環及銅鑼灣等中心地區。「皇第」預計將於不久的將來進行開售，將見證這一備受追捧的豪宅地段展現出無與倫比的高檔住宅。

此外，即將於二零一九年推售的一個合營住宅項目，位於山頂道8-12號，將成為尚家生活高檔住宅發展組合的另一個高端項目。整個物業正在進行翻新，對外牆、內部公共空間及園林進行全面翻新。度身定制單位的內櫥將重新設計為時尚的現代設計及裝飾。其擁有180度的維港怡人景觀，而且所處地段交通便利，僅短短的十分鐘車程便可前往港島的中環等中心地區。我們堅信，該項目改造後，其價值將藉着山頂黃金地段的高定價實現。

最後，繼我們「九肚山峰」成功銷售後，我們深信位於上水粉錦公路地段第1909號的超豪華別墅項目於二零一九年末推出時將獲得巨大成功。

對於位於北京黃金地段金寶街90號及92號的合營高檔住宅項目－「勵駿華庭」，該項目正在進行裝修工程，我們預計該等單位的銷售將於二零一九年末或二零二零年初開始。有關計劃是將現有建築物（包括外觀及大堂）進行翻新。住宅單位的內櫥透過與首屈一指的室內設計師合作以翻新至定制的現代設計。我們深信經過翻新後，該等住宅將能夠獲得大幅價值提升。

在上海，我們正等待最佳時機，出售我們上海「英庭名墅」項目的餘下共44座別墅及96個公寓，以大幅提高該項目獲利水平。我們對該等單位於不久將來以優越價格成功銷售持樂觀態度。

在收購方面，本集團於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤招標。該項目地盤地處於九龍東，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成約500個住宅單位。整體規劃正在進行中，該項目的建造工程將在不久的將來啟動。

該等蓄勢待發的新銳項目將進一步鞏固尚家生活作為在香港及中國提供別樹一幟的個人化豪宅的公認領導者地位。憑藉如此強大的基礎，我們將繼續推動住宅分部的增長，策略性地補充現有物業組合的優質土地儲備。

證券投資

於二零一八年九月三十日，本集團持有按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資及持作買賣投資約1,865,600,000港元（二零一八年三月三十一日：2,017,600,000港元）。該投資組合中75.1%為上市債務證券、3.6%為上市股本證券及21.3%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中95.4%為美元及4.6%為港元。

該組合的減少主要源自按市場估值的淨虧損75,900,000港元，包括債務證券虧損50,100,000港元、股本證券（香港上市）虧損10,200,000港元及應用香港財務報告準則第9號後的公平值變動虧損15,600,000港元。

於回顧期內，利息收入及證券投資的股息收入為78,700,000港元（二零一七年九月三十日：79,400,000港元）。

於二零一八年九月三十日，其中約值99,400,000港元（二零一八年三月三十一日：263,500,000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。

展望

本中期間，全球宏觀經濟充滿著挑戰。年初以來，投資情緒受中美持續貿易戰糾紛的影響。此外，美國多次加息亦擾亂全球市場。人民幣貶值及中國國內經濟放緩亦影響香港及中國的市場情緒。

儘管市場存在不明朗因素，但本集團已萬事俱備，迎接未來作為領先的中型房地產企業所面臨的挑戰。

在商用方面，我們已在中環及九龍東的主要香港中央商務區開發龐大商用土地儲備（尤其是具有地標性的市建局結志街／嘉咸街甲級寫字樓發展項目），以充分把握市場對寫字樓強勁需求的機遇。我們對香港商用市場仍持樂觀態度，並將在機會出現時繼續策略性補充適當的土地儲備。

在高端住宅市場，尚家生活擁有多項將於不久推出的優質豪華住宅項目。該等項目包括超高端住宅項目，渣甸山的「皇第」及山頂山頂道8-12號的高端住宅。該等新銳項目，加上我們20多個即將建成的重要商用及住宅項目的強大項目組合，將助推本集團達到新的歷史高峰。

僱員

本集團的僱員報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，本集團可向僱員發放酌情花紅。

其他資料

董事的權益

董事於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於二零一八年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的本公司登記冊的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於股份的好倉：

董事姓名	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	股權總額的 概約百分比(%)
鍾楚義 (「鍾先生」) (附註2)	實益擁有人	本公司	5,008,562,062 (L)	49.90
	控制法團權益	本公司	5,005,517,062 (L)	49.87
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.24

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- (2) 鍾先生為本公司5,008,562,062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5,005,517,062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。

除上述所披露者外，於二零一八年九月三十日，並無本公司的董事及主要行政人員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）的任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的登記冊的權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

主要股東的權益

於二零一八年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露的權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露：

好倉

股東名稱	身份	股份數目 (附註)	股權的 概約百分比(%)
惠理高息股票基金	實益擁有人	693,800,000 (L)	6.91
Dalton Investments LLC	投資經理	698,870,000 (L)	6.96

附註：「L」代表有關人士於有關證券的好倉。

除上文所披露者外，概無董事或擬委任董事為於股份中擁有權益的公司董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露。

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13,208,683,000港元的財務援助及擔保，相當於二零一八年九月三十日本集團總資產值約50.8%。

於二零一八年九月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司提供的墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
Century Bliss Limited	10,699	290,000
Chater Capital Limited	-	468,034
City Synergy Limited	121,173	-
Cleveland Global Limited	68,488	778,375
Distinct Global Investments Limited	125,948	-
Eagle Wonder Limited	643,286	840,000
Fame Allied Limited	60,799	55,246
Favour Eternal Limited	1,188	-
Fine Ahead Limited	5,491	-
明宏有限公司	511,322	780,000
Jerwyn Pte. Ltd.	40,193	-
Leading Avenue Limited	273,947	260,000
Modern Crescent Limited	397,014	1,031,250
Monti Holdings Limited	1,321	150,000
Sino City Ventures Limited	198,122	738,679
Southwater Investments Limited	2,194,002	2,415,000
Star Trail Limited	92,360	91,000
Vital Triumph Limited	96,549	180,000
Wealth Explorer Holdings Limited	6,343	282,854
	4,848,245	8,360,438

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（根據所得的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	1,126	430
流動資產	39,437,538	15,369,696
流動負債	(10,456,931)	(4,299,181)
非流動負債	(23,157,970)	(8,326,966)
	5,823,763	2,743,979

審核委員會

截至二零一八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

本公司已採納聯交所上市規則附錄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聯交所上市規則附錄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。

董事資料的最新變動

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料的變動。

本公司獨立非執行董事林家禮博士於二零一八年九月一日獲委任為明發集團（國際）有限公司的獨立非執行董事，以及於二零一八年七月二十三日辭任西安海天實業股份有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

另外，林博士退任香港吸煙與健康委員會委員，及獲委任為香港貿易發展局一帶一路委員會之數字絲路工作組召集人。

除上文所披露者外，並無其他須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

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二零一八年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司股份。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一八年十一月二十八日



資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

