



資本策略地產有限公司  
CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號：497



INTERIM REPORT 中期報告  
2019/20

## 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 (GBS, JP)  
盧永仁 (JP)

### 審核委員會

鄭毓和 (主席)  
林家禮  
石禮謙 (GBS, JP)  
盧永仁 (JP)

### 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  
交通銀行股份有限公司香港分行  
創興銀行有限公司  
星辰銀行(香港)有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)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  
4th Floor North, Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM12  
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](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」)截至二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	3	<b>2,722,213</b>	2,445,628
銷售及服務成本		<b>(1,335,667)</b>	(1,715,711)
毛利		<b>1,386,546</b>	729,917
投資收入及收益(虧損)	4	<b>39,282</b>	2,830
其他收入	5	<b>99,939</b>	54,695
其他收益	6	<b>7,404</b>	30
行政開支		<b>(207,996)</b>	(127,381)
融資成本	7	<b>(152,964)</b>	(139,263)
應佔合營企業業績		<b>414,763</b>	43,775
應佔聯營公司業績		<b>294</b>	(4,391)
除稅前溢利		<b>1,587,268</b>	560,212
所得稅開支	8	<b>(69,528)</b>	(113,832)
期內溢利	9	<b>1,517,740</b>	446,380
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>1,473,507</b>	351,698
永續資本證券持有人		<b>44,601</b>	44,601
非控股權益		<b>(368)</b>	50,081
		<b>1,517,740</b>	446,380
每股盈利(港仙)	11		
—基本		<b>14.98</b>	3.50

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
期內溢利	1,517,740	446,380
其他全面開支		
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	(18,354)	(33,440)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	(94,659)	(146,500)
	(113,013)	(179,940)
期內全面收益總額	1,404,727	266,440
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,360,494	171,758
永續資本證券持有人	44,601	44,601
非控股權益	(368)	50,081
	1,404,727	266,440

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	314,843	252,055
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	16	214,456	172,360
應收貸款		218,878	222,219
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		5,071,841	4,826,529
應收合營企業款項	13	4,410,742	4,600,561
於聯營公司的權益		191,945	190,683
應收聯營公司款項	13	7,579	4,548
就收購物業、廠房及設備支付的按金		-	64,358
		<b>10,442,199</b>	10,345,228
<b>流動資產</b>			
應收貸款		41,686	73,680
貿易及其他應收款項	14	450,174	480,092
應收承兌票據		-	30,000
合約成本		31,061	30,249
應收一間附屬公司一個非控股股東款項	13	3,470	2,460
持作出售物業	15	12,140,973	12,017,774
於損益賬按公平值計算的金融資產	16	1,698,852	1,919,470
可退回稅項		11,307	20,025
證券經紀所持現金		2,474	2,899
銀行結餘及現金		2,497,596	1,406,878
		<b>16,877,593</b>	15,983,527
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	17	491,105	324,871
合約負債		874,148	1,041,353
應付稅項		286,714	231,741
應付合營企業款項	13	884,786	559,377
應付附屬公司非控股股東款項	13	167,333	167,333
銀行借款－一年內到期	18	3,625,612	2,122,755
		<b>6,329,698</b>	4,447,430
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,547,895</b>	11,536,097
		<b>20,990,094</b>	21,881,325

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	78,460	80,296
儲備		13,151,719	11,956,774
本公司擁有人應佔權益		13,230,179	12,037,070
永續資本證券持有人	20	1,539,194	1,539,443
非控股權益		37,500	37,868
權益總額		14,806,873	13,614,381
<b>非流動負債</b>			
銀行借款—一年後到期	18	4,216,153	6,304,952
有擔保票據—一年後到期	21	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債		17,068	11,992
		6,183,221	8,266,944
		20,990,094	21,881,325

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九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)	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 持有人 千港元 (附註20)	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一九年三月三十一日(經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(31,579)	9,857,019	12,037,070	1,539,443	37,868	13,614,381
期內溢利	-	-	-	-	-	1,473,507	1,473,507	44,601	(368)	1,517,740
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(18,354)	-	(18,354)	-	-	(18,354)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	-	-	-	-	(94,659)	-	(94,659)	-	-	(94,659)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(113,013)	1,473,507	1,360,494	44,601	(368)	1,404,727
購回股份(附註19)	(1,836)	-	-	-	-	(94,934)	(96,770)	-	-	(96,770)
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	(70,615)	(70,615)	-	-	(70,615)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	(44,850)	-	(44,850)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	78,460	2,052,135	6,620	72,579	(144,592)	11,164,977	13,230,179	1,539,194	37,500	14,806,873
於二零一八年四月一日(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	-	-	-	-	-	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，扣除相關所得稅	-	-	-	-	(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

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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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減少	205,028	74,066
其他應付款項及應計費用增加(減少)	150,473	(877,153)
持作出售物業增加	(161,809)	(264,054)
貿易及其他應收款項減少	64,089	222,461
合約成本增加	(812)	(30,249)
合約負債(減少)增加	(167,205)	1,013,921
證券經紀所持現金減少(增加)	425	(1,235)
其他經營業務的現金流入淨額	1,200,552	532,815
	<b>1,290,741</b>	<b>670,572</b>
<b>投資活動所得(所用)現金淨額：</b>		
已收利息	154,124	90,491
向附屬公司的非控股股東墊款	(1,010)	-
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息	4,718	7,843
於合營企業的投資	(44)	(578,998)
收購於損益賬按公平值計算的金融資產	(39,139)	(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	(17,807)	(4,789)
聯營公司及合營企業還款(墊款)	462,752	(788,808)
已收合營企業的股息	2,401	323,544
新近授出的應收貸款	(34,948)	(209,180)
應收貸款到期的所得款項	70,283	29,690
出售物業、廠房及設備的所得款項	4,166	30
	<b>605,496</b>	<b>(1,182,696)</b>



## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>融資活動所用現金淨額：</b>		
償還借款	(1,539,224)	(1,199,835)
償還股東貸款	(44,376)	-
購回股份	(96,770)	-
已付股息	(70,615)	(140,519)
已付附屬公司非控股股東的股息	-	(38,350)
償還附屬公司非控股股東款項	-	(34,735)
籌集新增借款	990,316	1,363,550
分派予永續資本證券持有人	(44,850)	(44,850)
永續資本證券發行成本	-	(147)
	<b>(805,519)</b>	(94,886)
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>1,090,718</b>	(607,010)
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>1,406,878</b>	2,577,148
<b>期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>2,497,596</b>	1,970,138

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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，截至二零一九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二零一九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二零一九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16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號 之修訂本	提早還款特性及負補償
香港會計準則第19號之修訂本 香港會計準則第28號之修訂本 香港財務報告準則之修訂本	計劃修訂、縮減或結清 於聯營公司及合營企業的長期權益 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度改進

除下文所述者外，本公司董事認為，本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則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。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動

本集團已於本中期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關的註釋。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致的會計政策主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

##### *租賃的定義*

倘合約賦予於一段時間內控制可識別資產的使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始或修訂日期評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

##### *作為承租人*

##### *短期租賃及低價值資產租賃*

本集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起租期為12個月或以下且並不包含購買選擇權的辦公室物業租賃。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

##### *使用權資產*

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致的會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況的過程中所產生的估計成本。

倘本集團可合理確定於租期結束時獲得使用權資產項下相關租用資產的擁有權，使用權資產將自開始日期起至可使用年期結束為止計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期之間的較短者計提折舊。

租賃土地及樓宇

對於包含租賃土地及樓宇兩個元素的物業權益付款，倘無法在租賃土地及樓宇兩個元素之間可靠分配有關付款，整個物業將呈列為本集團的物業、廠房及設備。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。初步確認時的公平值調整乃視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃的隱含利率無法即時釐定，本集團將使用於租賃開始日期的增量借款利率計算。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致的會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上是固定的付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於一項指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下預期支付的金額；
- 本集團可合理確定將予行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使終止選擇權，則為終止租賃而支付的罰款。

於開始日期後，租賃負債乃透過增計利息及租賃付款進行調整。

當出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款基於市場租金調查所得出的市場租金發生變化／剩餘價值擔保下的預期付款發生變化而出現變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用初步貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致的會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

##### 租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行入賬：

- 該項修改透過增加使用一項或多項相關資產的權利來擴大租賃範圍；及
- 租賃代價調增，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於並未作為一項單獨租賃而入賬的租賃修改，本集團基於經修改租賃的租期，透過採用於修改生效日期的經修訂貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量租賃負債。

##### 稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債所涉之租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定使用權資產或租賃負債是否享有稅項減免。

倘為租賃負債享有稅項減免所涉之租賃交易，本集團會將香港會計準則第12號「所得稅」的規定分開應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，故與使用權資產及租賃負債有關的暫時差額不會於初步確認時及於租期內確認。

##### 作為出租人

##### 可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。初步確認時的公平值調整乃視為承租人的額外租賃付款。本集團認為有關調整並無對本集團的簡明綜合財務報表產生重大影響。

##### 租賃修改

本集團自修改生效日期起將經營租賃的修改作為一項新租賃入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要

##### *租賃的定義*

本集團已選擇採用可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–第4號「釐定安排是否包括租賃」而識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而先前並未識別為包括租賃的合約則不應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，來評估合約是否包括租賃。

##### *作為承租人*

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，其累計影響於首次應用日期(即二零一九年四月一日)確認。於首次應用日期確認的任何差額乃於期初保留溢利中確認，且並無重列比較資料。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團在逐項租賃的基礎上，就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃，且與各租賃合約相關及租期於首次應用日期後12個月內結束的租賃，應用可行權宜方法而選擇不確認使用權資產及租賃負債。

於過渡期間，當應用香港財務報告準則第16號時並無確認使用權資產及租賃負債。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要(續) 作為承租人(續)

	二零一九年 四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	3,354
減：確認豁免－租期於首次應用日期後12個月內結束 確認豁免－低價值資產	(3,350) (4)
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃 有關的租賃負債	-

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團無須對本集團為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟須由首次應用日期起按香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，及並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金乃應用香港會計準則第17號視作租賃下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產相關的付款，並已於過渡時作出調整以反映貼現影響。有關影響並無對本集團於本期間的簡明綜合財務報表產生重大影響。



### 3. 收益及分類資料

#### (a) 分拆收益

截至二零一九年九月三十日止期間

	二零一九年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業 租金收入	2,609,472 112,741
	<b>2,722,213</b>
	銷售持作出售物業 千港元 (未經審核)
地區市場 香港	<b>2,609,472</b>

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。

	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
截至二零一九年九月三十日止六個月 (未經審核)					
分類收益	4,091,700	35,569	1,536	70,208	4,199,013
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(42,655)	(126)	-	-	(42,781)
銷售持作出售物業	(1,331,166)	(32,645)	-	-	(1,363,811)
分類收益(不包括應佔聯營公司及 合營企業收益)	2,717,879	2,798	1,536	70,208	2,792,421
減：對外銷售					
租金收入	(108,407)	(2,798)	(1,536)	-	(112,741)
利息收入及股息收入	-	-	-	(70,208)	(70,208)
客戶合約收益	2,609,472	-	-	-	2,609,472

### 3. 收益及分類資料 (續)

#### (a) 分拆收益 (續)

##### 截至二零一九年九月三十日止期間 (續)

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。

##### 截至二零一八年九月三十日止期間

	二零一八年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業	2,296,161
租金收入	149,467
	<b>2,445,628</b>
	銷售持作 出售物業 千港元 (未經審核)
地區市場	
香港	2,278,192
新加坡	17,969
	<b>2,296,161</b>

### 3. 收益及分類資料 (續)

#### (a) 分拆收益 (續)

截至二零一八年九月三十日止期間 (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。

	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)					
分類收益	1,190,704	1,506,542	1,057	78,692	2,776,995
減：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)
分類收益 (不包括應佔聯營公司及 合營企業收益)	1,163,726	1,280,845	1,057	78,692	2,524,320
減：對外銷售					
租金收入	(146,957)	(1,453)	(1,057)	-	(149,467)
利息收入及股息收入	-	-	-	(78,692)	(78,692)
客戶合約收益	1,016,769	1,279,392	-	-	2,296,161

### 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：

- (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、新加坡及中華人民共和國（「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。

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。

### 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
截至二零一九年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
租金收入	108,407	2,798	1,536	-	112,741
銷售持作出售物業	2,609,472	-	-	-	2,609,472
本集團收益	2,717,879	2,798	1,536	-	2,722,213
利息收入及股息收入	-	-	-	70,208	70,208
	2,717,879	2,798	1,536	70,208	2,792,421
<b>應佔聯營公司及 合營企業收益</b>					
租金收入	42,655	126	-	-	42,781
銷售持作出售物業	1,331,166	32,645	-	-	1,363,811
	1,373,821	32,771	-	-	1,406,592
<b>分類收益</b>	<b>4,091,700</b>	<b>35,569</b>	<b>1,536</b>	<b>70,208</b>	<b>4,199,013</b>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	469,917	(55,154)	-	-	414,763
應佔聯營公司業績(附註)	320	(26)	-	-	294
分類溢利(不包括分佔合營企業 及聯營公司的業績)	1,353,359	7,188	101	33,453	1,394,101
<b>分類溢利(虧損)</b>	<b>1,823,596</b>	<b>(47,992)</b>	<b>101</b>	<b>33,453</b>	<b>1,809,158</b>
未分配的其他收入					23,945
其他收益					7,404
中央行政費用					(100,275)
融資成本					(152,964)
<b>除稅前溢利</b>					<b>1,587,268</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
截至二零一八年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
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
<b>本集團收益</b>	1,163,726	1,280,845	1,057	-	2,445,628
利息收入及股息收入	-	-	-	78,692	78,692
	1,163,726	1,280,845	1,057	78,692	2,524,320
<b>應佔聯營公司及合營企業的收益</b>					
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
<b>分類收益</b>	1,190,704	1,506,542	1,057	78,692	2,776,995
<b>業績</b>					
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
<b>分類溢利(虧損)</b>	284,506	474,939	(397)	(2,735)	756,313
未分配的其他收入					27,519
其他收益					30
中央行政費用					(84,387)
融資成本					(139,263)
<b>除稅前溢利</b>					560,212

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。

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)以及其他收益項目(主要為出售物業、廠房及設備的收益及匯兌收益淨額)、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)

##### 分類資產及負債

本集團資產及負債按申報及經營分類的分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
商用物業控股	16,029,783	15,887,778
住宅物業控股	6,077,127	5,935,619
澳門物業控股	193,667	193,679
證券投資	2,066,810	2,218,295
<b>總分類資產</b>	<b>24,367,387</b>	24,235,371
物業、廠房及設備	314,843	252,055
可退回稅項	11,307	20,025
證券經紀所持現金	2,474	2,899
銀行結餘及現金	2,497,596	1,406,878
其他未分配資產	126,185	411,527
<b>綜合資產總值</b>	<b>27,319,792</b>	26,328,755
<b>分類負債</b>		
商用物業控股	632,102	657,102
住宅物業控股	1,625,855	1,331,416
澳門物業控股	61,376	61,485
證券投資	39,391	23,753
<b>總分類負債</b>	<b>2,358,724</b>	2,073,756
有擔保票據	1,950,000	1,950,000
銀行借款	7,841,765	8,427,707
應付稅項	286,714	231,741
其他未分配負債	75,716	31,170
<b>綜合負債總額</b>	<b>12,512,919</b>	12,714,374

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、銀行結餘及現金以及資產外，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、應付稅項以及負債外，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)	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	2,679,684	2,364,027	4,593,505	4,348,497
中國	40,993	62,575	997,039	997,043
澳門	1,536	1,057	-	-
新加坡	-	17,969	-	-
	<b>2,722,213</b>	2,445,628	<b>5,590,544</b>	5,345,540

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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	65,490	70,849
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	4,718	7,843
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(虧損)收益淨額	(12,633)	4
— 未變現虧損淨額	(18,293)	(75,866)
	<b>39,282</b>	<b>2,830</b>

#### 5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	9,254	7,438
貸款利息收入	5,218	5,807
應收合營企業款項的利息收入	74,670	22,766
攤銷財務擔保合約	3,841	2,251
資產管理收入	900	4,410
已沒收按金	32	5,118
其他	6,024	6,905
	<b>99,939</b>	<b>54,695</b>

## 6. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
其他收益包括：		
出售物業、廠房及設備的收益	839	30
應收一間聯營公司款項的減值虧損撥回	424	-
匯兌收益淨額	6,141	-
	<b>7,404</b>	<b>30</b>

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	120,307	116,539
有擔保票據	48,059	48,059
借款成本總額	168,366	164,598
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(15,402)	(25,335)
	<b>152,964</b>	<b>139,263</b>

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。截至二零一九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2.62%至4.27%（截至二零一八年九月三十日止六個月：1.78%至3.70%）。

## 8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	64,083	106,538
以往年度撥備不足(超額撥備)	365	(267)
澳門補充稅		
本期間	5	-
遞延稅項	64,453	106,271
	5,075	7,561
	<b>69,528</b>	<b>113,832</b>

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。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案（「條例草案」），其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按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2百萬港元估計應課稅溢利按8.25%而超過2百萬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。

## 9. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (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	68,378	25,064
退休福利計劃供款	422	414
	<b>68,800</b>	25,478
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	55,880	37,858
退休福利計劃供款	2,651	2,282
	<b>58,531</b>	40,140
員工成本總額	<b>127,331</b>	65,618
物業、廠房及設備的折舊	16,047	13,659
確認為開支的持作出售物業成本	1,118,278	1,524,080
持作出售物業的撇減(計入銷售成本)	180,000	-

## 10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
截至二零一九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0.72港仙(二零一八年：1.40港仙)	<b>70,615</b>	140,519

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一八年九月三十日：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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
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)	<b>1,473,507</b>	351,698
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 股份數目 (未經審核)	二零一八年 股份數目 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利的 普通股加權平均數目(以千股計)	<b>9,835,225</b>	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3,327,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)的若干物業、廠房及設備，現金所得款項4,166,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：30,000港元)，並因此錄得出售收益839,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：出售收益30,000港元)。

此外，於本中期期間，本集團已購置82,165,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：4,789,000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

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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)	4,410,742	4,600,561
計入流動負債的應付合營企業款項(附註ii)	884,786	559,377
計入非流動資產的應收聯營公司款項(附註iii)	7,579	4,548
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)	3,470	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)	167,333	167,333

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。

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項的本金額2,951,331,000港元(二零一九年三月三十一日：2,812,552,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1厘至3厘及4.875厘(二零一九年三月三十一日：1厘至3厘及4.875厘)計息，並須於一年後償還。餘額中本金額2,229,865,000港元(二零一九年三月三十一日：2,604,499,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該筆免息部分金額的賬面值1,893,136,000港元(二零一九年三月三十一日：2,121,594,000港元)乃基於未來現金流量現值而釐定。預期該等款項將於五年內償還。

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。所有結餘預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，於二零一九年九月三十日應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損433,725,000港元(二零一九年三月三十一日：333,585,000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)。

- (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，賬面值乃基於未來現金流量現值釐定。所有結餘預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

## 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60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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	5,656	8,353
31至90天	761	1,338
預付款項及按金	6,417	9,691
收購持作出售物業的按金	121,980	36,929
其他應收款項	3,570	1,817
	318,207	431,655
	450,174	480,092

## 15. 持作出售物業

期內，本集團動用1,139,738,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：1,893,000,000港元）收購持作出售物業及動用329,692,000港元收購發展中物業（截至二零一八年九月三十日止六個月：189,000,000港元）。

## 16. 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券(附註i)	51,429	64,331
非上市股本證券(附註ii)	214,456	172,360
非上市互惠基金(附註iii)	17,949	18,011
上市債務證券(附註iv)	1,627,342	1,712,638
非上市債務證券(附註v)	2,132	124,490
	<b>1,913,308</b>	2,091,830
合計及報告為：		
已上市		
香港	276,493	250,232
其他地區	1,402,278	1,526,737
非上市	234,537	314,861
	<b>1,913,308</b>	2,091,830
分析：		
非流動	214,456	172,360
流動	1,698,852	1,919,470
	<b>1,913,308</b>	2,091,830

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。
- (ii) 於二零一九年九月三十日，非上市股本證券中，賬面值90,352,000港元(二零一九年三月三十一日：86,968,000港元)指於被投資方(在香港從事貸款融資業務)的8.04%(二零一九年三月三十一日：8.3%)權益。

於二零一九年九月三十日，非上市股本證券中，賬面值5,005,000港元(二零一九年三月三十一日：5,005,000港元)指於方正流動電子商務有限公司(「方正」)的8.27%(二零一九年三月三十一日：8.27%)權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。



## 16. 於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

附註：(續)

(ii) (續)

於二零一九年九月三十日，非上市股本證券中，賬面值40,788,000港元(二零一九年三月三十一日：40,727,000港元)指於被投資方(在中國從事物業控股業務)的5.25%(二零一九年三月三十一日：5.25%)權益。

於二零一九年九月三十日，非上市股本證券中，賬面值20,079,000港元(二零一九年三月三十一日：20,566,000港元)指於被投資方(在中國從事提供金融服務)的4.94%(二零一九年三月三十一日：4.94%)權益。

於二零一九年九月三十日，非上市股本證券中，賬面值39,140,000港元(二零一九年三月三十一日：無)指於被投資方(從事物業投資)的17.45%(二零一九年三月三十一日：無)權益。

(iii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產主要包括上市股份。

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。

(iv) 於二零一九年九月三十日，上市債務證券指以年利率0厘至15厘(二零一九年三月三十一日：3.95厘至15厘)不等計息的固定利率債券。上市債務證券的到期日為二零一九年十一月十三日至永久(二零一九年三月三十一日：二零一九年四月二十五日至永久)。公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。

(v) 於二零一九年三月三十一日，非上市債務證券中，有一筆投資為於一間聯交所上市公司的全資附屬公司所發行的本金總額為300,000,000美元的二零一九年到期之7.5厘優先票據，投資金額為10,000,000美元(相當於約78,358,000港元)，按公平值83,002,000港元列賬；另有一筆投資為於一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司所發行的本金總額為6,370,000,000港元的二零一九年到期之可遞延有擔保優先有抵押B票據，投資金額為5,000,000美元(相當於約39,332,000港元)，按公平值40,001,000港元列賬。

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲得一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註27。

## 17. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	88,525	92,169
其他應付稅項	3,711	1,117
向合營企業提供財務擔保合約	22,294	20,341
應付利息	31,136	31,369
應計工程成本	207,675	106,805
應計顧問費用	2,768	2,195
應計費用及其他應付款項	134,996	70,875
	<b>491,105</b>	<b>324,871</b>

## 18. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約990,316,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：1,363,550,000港元)及償還銀行借款約1,539,224,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：1,199,835,000港元)。於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款7,136,119,000港元(二零一九年三月三十一日：7,674,609,000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(二零一九年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.2厘至2.15厘)及借款705,646,000港元(二零一九年三月三十一日：753,098,000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。於二零一九年九月三十日，實際年利率介乎1.14厘至4.9厘(截至二零一八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作抵押。所抵押資產的賬面值載於附註27。

## 19. 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>		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、 二零一九年三月三十一日及 二零一九年九月三十日	22,500,000,000	180,000
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日及 二零一九年三月三十一日	10,037,089,676	80,296
已購回及註銷的股份	(229,520,000)	(1,836)
二零一九年九月三十日	9,807,569,676	78,460

截至二零一九年九月三十日止期間，本公司在聯交所購回229,520,000股本身股份。上述股份已於購回時註銷，而購入該等已註銷股份的已付總額96,770,000港元已自權益持有人的權益扣除。

購回月份	已購回及註銷的 普通股數目	每股價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一九年四月	229,520,000	0.445	0.410	96,770
	229,520,000			96,770

本公司於截至二零一九年九月三十日止期間購回的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

## 20. 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）的永續資本證券（「永續資本證券」），其中本公司為擔保人。經扣除發行成本後，發行永續資本證券所得款項約為197,004,000美元（相當於約1,536,629,000港元）。

## 20. 永續資本證券(續)

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。

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)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。

根據該等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(「新加坡交易所」)刊發的公告。因此，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。

截至二零一九年九月三十日止期間，基於適用分派率，永續資本證券持有人應佔溢利約為44,601,000港元(二零一八年九月三十日：44,601,000港元)。

## 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交易所上市，於二零一九年九月三十日的公平值為1,828,239,000港元(二零一九年三月三十一日：1,808,570,000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。

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
	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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： — 香港： 51,429	上市股本證券： — 香港： 64,331	級別一	在活躍市場中的買入報價
	上市債務證券： — 香港： 225,064	上市債務證券： — 香港： 185,901	級別一	在活躍市場中的買入報價
	— 其他地區： 1,402,278	— 其他地區： 1,526,737		
	非上市互惠基金： 17,949	非上市互惠基金： 18,011	級別二	應佔基金的資產淨值，參照相關投資組合(主要為上市股份)的公平值及相關開支的調整而釐定

## 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
	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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：	非上市債務證券：	級別二	於場外市場的報價
	2,132	124,490		
	非上市股本證券：	非上市股本證券：	級別二	經調整資產淨值法，
	金融資產A：	金融資產A：		參照相關投資組合
	20,079	20,566		(主要為按市場估值的 金融資產)的公平 值而釐定
	金融資產B：	金融資產B：	級別二	近期交易價格
	63,237	24,099		
	金融資產C：	金融資產C：	級別三	經調整資產淨值法
	90,352	86,968		
	金融資產D：	金融資產D：	級別三	經調整資產淨值法
	40,788	40,727		

於當前及之前期間，級別一、二及三計量之間並無轉撥。

本公司董事認為於簡明綜合財務報表內按攤銷成本入賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 23. 通過收購附屬公司購入資產及負債

### 截至二零一九年九月三十日止期間

#### 收購Mighty Rock Investments Limited

於二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價185,625,000港元收購Mighty Rock Investments Limited的全部股權（「Mighty Rock收購事項」）。由於Mighty Rock收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產及負債入賬。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。

Mighty Rock收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	186,000
銀行結餘及現金	286
其他應收款項	205
股東貸款	(44,376)
其他應付款項	(866)
	141,249
轉讓股東貸款	44,376
	185,625
按下列方式支付總代價：	
已付現金	185,625
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	185,625
已購入的銀行結餘及現金	(286)
	185,339

## 23. 通過收購附屬公司購入資產及負債(續)

### 截至二零一八年九月三十日止期間

#### 收購Linking Plus Investments Limited

於二零一八年九月三十日止六個月期間，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及負債入賬。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)
	<u>1,900,000</u>
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
	<u>1,900,000</u>



## 24. 通過出售附屬公司出售資產及負債

截至二零一九年九月三十日止期間

出售Long Term Group Limited、Huge Concept Limited、Whole Mix Limited、明滔有限公司、灝捷有限公司、Geotalent Limited、金聯佳有限公司及Well Phase Group Limited (「二零一九年被出售附屬公司」)

於二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團出售其於二零一九年被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為1,750,188,000港元。由於若干二零一九年被出售附屬公司主要從事物業開發，故本集團主要出售而買家主要購買持作出售物業，即二零一九年被出售附屬公司的單一主要資產。因此，本集團將二零一九年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，二零一九年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	754,432
其他應收款項	309
銀行結餘及現金	3
應付稅項	(124)
	754,620
出售二零一九年被出售附屬公司的交易成本	17,639
出售收益	977,929
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,750,188
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,750,188
銀行結餘及現金	(3)
	1,750,185

## 24. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

### 截至二零一八年九月三十日止期間

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(「二零一八年被出售附屬公司」)

於二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團出售其於二零一八年被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為1,645,255,000港元。由於若干二零一八年被出售附屬公司主要從事物業開發，故本集團主要出售而買家主要購買持作出售物業，即二零一八年被出售附屬公司的單一主要資產。因此，本集團將二零一八年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，二零一八年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
出售二零一八年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

## 25. 或然負債

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	8,954,287	8,898,031
一間聯營公司	282,854	282,854
	<b>9,237,141</b>	9,180,885
及由下列各方動用：		
合營企業	7,019,791	6,871,427
一間聯營公司	179,847	177,404
	<b>7,199,638</b>	7,048,831

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22,294,000港元（二零一九年三月三十一日：20,341,000港元）。

## 26. 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。

截至二零一九年及二零一八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。

## 27. 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	233,151	241,369
持作出售物業	10,594,196	11,119,219
於損益賬按公平值計算的金融資產	387,943	188,477
	<b>11,215,290</b>	11,549,065

## 28. 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	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	240	3,900
合營企業	利息收入	74,670	22,766
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。

## 28. 有關連人士的披露資料(續)

(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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
短期福利	70,152	26,596
退休福利	497	491
	<b>70,649</b>	<b>27,087</b>

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。

## 29. 承擔

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	14,476	15,237
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	—	13,903

# Deloitte.

# 德勤

## 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44頁的簡明綜合財務報表，該財務報表包括截至二零一九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

二零一九年十一月二十八日

## 管理層討論及分析

### 中期股息

董事不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

### 業績回顧

本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月錄得的總收益約為2,722,200,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：2,445,600,000港元)，主要來自銷售物業收入約2,609,500,000港元及租金收入約112,700,000港元。收益增加主要由於期內物業銷售額增加所致。

截至二零一九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1,473,500,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：351,700,000港元)，增加約319%。

### 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2,500,100,000港元(二零一九年三月三十一日：1,409,800,000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。

於二零一九年九月三十日，本集團的對外借款總額(包括銀行借款及有擔保票據)約為9,791,800,000港元(二零一九年三月三十一日：10,377,700,000港元)，而本集團的總負債佔總資產比率則為35.8%(二零一九年三月三十一日：39.4%)(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兩至五年，其中約3,625,600,000港元須於一年內償還，以及4,216,200,000港元須於一至五年內償還。

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。

## 截至二零一九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。

		截至二零一九年 九月三十日 止六個月已確認 的合約銷售額 千港元	直至二零一九年 九月三十日 未確認的合約 銷售額承諾 千港元
	%		
<b>集團層面</b>			
香港住宅物業		-	885,408
香港商用物業		2,609,472	61,597
小計		2,609,472	947,005
<b>合營企業及聯營公司</b>			
中國住宅物業	50%	32,645	280,605
香港商用物業	30%	1,331,166	79,649
小計		1,363,811	360,254
<b>本集團應佔合約銷售總額</b>		<b>3,973,283</b>	<b>1,307,259</b>



## 業務回顧

截至二零一九年九月三十日止中期期間，本集團的收益為2,722,200,000港元，而上一個中期期間為2,445,600,000港元。截至二零一九年九月三十日止中期期間的綜合溢利為1,517,700,000港元，較上一個中期期間的446,400,000港元增加1,071,300,000港元。

截至二零一九年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為1,473,500,000港元，較上一個中期期間的351,700,000港元增長1,121,800,000港元。股東應佔每股溢利為14.98港仙，而上一個中期期間則為3.50港仙。

溢利增加主要是由於銷售物業的收益增加及合營企業貢獻增加所致。

## 商用物業

商用分部於本中期期間取得了巨大的成功。期內進行的重大出售事項及入賬的先前合約銷售及預售之事項，包括完成位於尖沙咀亞士厘道21、21A、23、25及27號的商用地盤的出售，以及完成位於中環些利街2-4號合共13層上層辦公樓層的預售及位於九龍灣偉業街38號的甲級寫字樓項目（與億京發展及信和置地合營開發）超過50%的預售承諾。

本集團擁有多項主要商用項目，將會成為未來數年的主要收益動力。首先，於上一個財政年度，本集團增持其位於中環結志街／嘉咸街高檔商業發展的市建局地盤的股權至50%權益，並已對這由甲級寫字樓及超豪華酒店組成的大型混合用途項目（總建築面積合共高達433,500平方呎）啟動總體規劃流程。地基工程早前已於二零一九年第二季啟動並預期於二零二一年第一季竣工，最後施工預計於二零二三年完成。我們相信，這項目將成為區內的新凝聚點，並將吸引商業、零售、教育、本地文化活動，發揮互補平衡的作用，結合高端配套，可吸引領先的新型及傳統經營公司租戶及高端商務及休閒旅客進駐。

另一座位於閣麟街46及48號的新商用樓宇的地基工程施工進展順利。這座全新銀座式餐飲商廈位於中環黃金地段—蘇豪區，毗鄰為中區警署活化項目（現稱「大館」），預期項目竣工後將對本集團作出良好溢利貢獻。

在九龍東，我們與我們的合營夥伴快將完成重塑位於九龍灣臨澤街8號的高檔寫字樓，該項目將會改名為「啟匯」。為了進一步改良這座享有一覽無際的維港景觀的寫字樓，目前正與國際知名的建築師事務所PDP London合作進行龐大改善工程，其主要包括改良主大堂、玻璃幕牆、外牆LED招牌及辦公樓層。我們希望於二零二零年完成改造工程，完成後，我們計劃將這高檔寫字樓資產重新定位，成為銀行業、保險業、科技、媒體和電信業等板塊的高收入租戶的首選，以改善租金收益率。

關於位於佐敦彌敦道241及243號的「金峰大廈」項目，我們正將這座位置優越的商用樓宇，轉化成一座位於九龍心臟地帶為市民及旅客提供全面醫療服務的理想場所。有關改善工程（包括拓寬入口走廊、翻新大堂及升降機，以及外觀改造）正全面進行中，目標定於二零二零年上半年完成。通過將其轉化成一座專門提供醫療服務的主題樓宇，我們希望未來可藉較高質的醫務租戶，創造更高的價值。

近期香港發生連串社會事件，對我們位於佐敦的諾富特酒店的盈利表現造成影響，尤其入住率及房價均因訪港旅客數目下降而倒退。儘管面對如此挑戰，我們將繼續積極推動更高的營運效率及控制成本，同時持續檢討所有方案，包括未來在這彌敦道黃金地段上重建的可能性，以達到較佳投資回報。

關於位於上海吳江路169號的「四季坊」商場，我們已完成改建工程，將這座位置極佳的商場改造成一系列雙層高端臨街商舖，以吸引頂級零售品牌租戶進駐，從而提升租賃組合及租金收入。租賃升級後，我們致力創造明顯價值，並於未來將更有條件實現良好的盈利能力。

### 尚家生活 – 住宅物業發展

關於我們位於屯門啟發徑8號的「城•點」住宅項目，新住宅樓宇的建築工程現已完成，而隨著204個預售住宅單位即將於二零一九／二零二零年財政年度的下半年交付，我們預期，這位於屯門心臟地帶的大型住宅項目將作出良好溢利貢獻。

在上海，我們已將高檔合營住宅項目「英庭名墅」餘下44幢別墅及96個公寓單位中的大部分售出，以獲取最大溢利。我們有信心，餘下所有單位將於本財政年度內以優越價格售出並交付。

我們亦有多項地標性香港住宅項目將推出，全部項目預計於未來均能產生豐厚盈利。首個項目是我們在渣甸山白建時道47號的高檔合營住宅項目——「皇第」。「皇第」坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供16個寬敞的公寓，空間佈局多樣化，可售面積介乎約2,850平方呎至6,800平方呎以上。我們與國際知名建築師事務所PDP London合作，整體結構將採用時尚及當代設計，配以金色鑲邊及天然石材互相輝映。通過與英國、法國、日本及香港等地的世界級室內設計師進一步合作，這些設計精美的單位將全面汲取渣甸山的文化傳承，同時毫不費力及輕而易舉地融合該等頂尖設計師的各種風格及獨特元素。項目所處地點交通非常便利，駕車前往中環及銅鑼灣等主要地區僅咫尺之遙。「皇第」坐落在備受追捧的地段中，展現出無與倫比的高雅，而我們有信心能從這項目獲得強勁盈利。

此外，我們即將推售位於山頂道8-12號的合營住宅項目，其將成為尚家生活超高檔住宅組合中另一個優質項目。這住宅項目享有一覽無際的180度全維港景觀，竣工後將成為一眾嚮往獨一無二的港島住宅物業的愛好者最渴望的收藏品之一。受惠於所處山頂位置，該項目將擁有端莊及具當代感的外觀、內部公共空間及園林。其度身定制的單位內櫥將富有時尚及當代色彩，當中的設計及佈置由曾獲得無數國際獎項的香港著名室內設計師馮敬早等名師打造。而且，項目受惠於所處位置交通便利，僅短短的十分鐘車程便可前往中環等港島主要地區。我們堅信，這個完美無瑕、極盡豪華的住宅項目於未來將可帶來龐大盈利。

關於位於上水粉錦公路地段第1909號的超豪華別墅項目，有關建築工程正在進行中，預期將於二零二零年完成。所興建的六幢高檔別墅的每幢別墅建築面積約6,000平方呎，均會與頂級國際知名設計師合作完成，其將擁有精緻裝修及當代佈置，以進一步突出及提升既有卓爾非凡的定位。該項目在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為國際知名的粉嶺高爾夫球場，是香港職業高爾夫球協會舉辦國際高爾夫球比賽的專屬場地。

關於位於北京黃金地段金寶街90及92號的高檔合營住宅項目——「勵駿華庭」，有關的裝修工程已在進行，並定於二零二零年初竣工。我們計劃將現有建築物翻新，這包括外觀及公共大堂範圍。通過與首屈一指的室內設計師合作，住宅單位的內櫥將作翻新，以展現出專屬、富現代感的當代設計。我們預期於完成翻新後進行單位銷售，並深信該等位處北京王府井毗鄰優越位置的住宅單位，於銷售期間將獲得大幅價值提升。

最後，關於與信和置業合營的港鐵油塘住宅項目，針對該大型住宅項目的總體規劃工作正全面進行中，而建築工程亦將於不久將來啟動。

上述優質住宅項目，加上我們超過15個正在籌劃中的強大及重要商用項目，將推助本集團達到的歷史高峰。

### 證券投資

於二零一九年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算的金融資產約1,913,300,000港元（二零一九年三月三十一日：2,091,800,000港元）。該投資組合中85.1%為上市債務證券（大部分由中國房地產公司發行）、2.7%為上市股本證券及12.2%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中96.3%為美元及3.7%為港元。

該組合的減少主要源於出售或贖回部份證券而變現投資組合及錄得按市場估值的淨虧損18,300,000港元，包括債務證券虧損12,300,000港元、股本證券（香港上市）虧損8,900,000港元及應用香港財務報告準則第9號後的公平值變動收益2,900,000港元。

於回顧期內，證券投資的利息收入及股息收入為70,200,000港元（二零一八年九月三十日：78,700,000港元）。

於二零一九年九月三十日，其中約值387,900,000港元（二零一九年三月三十一日：188,500,000港元）的該等投資已抵押予銀行作為本集團獲授的信貸融資的擔保。

## 展望

由於中美貿易戰糾紛持續，全球經濟仍充滿挑戰。貿易保護主義所造成的經濟下滑已對以國際金融業及貿易業務為香港的重要支柱行業造成影響。此外，香港近期連串社會事件亦令零售及旅遊相關業務承受更大壓力。

儘管香港經濟因逃犯條例建議修訂及其他社會問題而面臨前所未有的挑戰，管理層相信，當前紛爭不久將能圓滿解決，故對香港長遠經濟基礎及前景仍然充滿信心。

另一個有助改善局勢的亮點，是全球正邁向低利率環境，其帶來金錢及流動資金，並為實體資產市場提供支持。隨著中美貿易戰糾紛有望於短期內達成和解，預期中國經濟通過政府的雙管齊下的貨幣及財政刺激政策，將按合理步伐增長。這樣應有助穩定並對中國經濟帶來支持，而且，待近期社會事件平息後，應進而惠及香港。

自本集團於二零零四年成立以來，管理層經歷過香港不同挑戰，包括SARS疫症及全球金融危機，並屢次成功帶領本集團走出風雨，使集團一直保持強勁增長及盈利能力。憑藉現時穩健的資產負債表、充裕的流動資金及於香港主要地區的強大房地產組合，管理層有信心，本集團作為機會主義的房地產投資者，將繼續受惠於其優勢地位。

## 僱員

於二零一九年九月三十日，本集團員工總數為113人，不包括佐敦諾富特酒店的員工（二零一九年三月三十一日：105人，不包括佐敦諾富特酒店的員工）。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。本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於證券的權益

於二零一九年九月三十日，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：

#### 於本公司股份的好倉：

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)	51.07
	控制法團權益	本公司	5,005,517,062 (L)	51.04
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.24

附註：

- 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- 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，於二零一九年九月三十日，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之登記冊的權益；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

於二零一九年九月三十日，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：

### 於本公司股份的好倉

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	股權的 概約百分比 (%)
惠理集團有限公司	受控制法團權益(附註2)	730,520,000 (L)	7.45
惠理高息股票基金	實益擁有人	703,530,000 (L)	7.17

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。

(2) 該等股份由惠理基金管理公司持有，該公司由惠理基金管理香港有限公司全資擁有，而惠理基金管理香港有限公司由惠理集團有限公司全資擁有。惠理集團有限公司根據證券及期貨條例被視為於惠理基金管理公司持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，本公司未獲告知於本公司股份及相關股份中有任何其他相關權益或淡倉。

## 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14,430,679,000港元的財務援助及擔保，相當於二零一九年九月三十日本集團總資產值約52.8%。

於二零一九年九月三十日，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
翔行投資有限公司	215,863	-
Century Bliss Limited	26,299	290,000
Champion Maker Limited	109,618	-
City Synergy Limited	78,985	58,000
Cleverland Global Limited	-	1,469,000
Eagle Wonder Limited	838,348	840,000
Fame Allied Limited	60,797	55,246
Favour Eternal Limited	6,344	-
Jerwyn Pte. Ltd.	51,296	-
Leading Avenue Limited	273,951	270,000
Modern Crescent Limited	445,488	1,031,250
Monti Holdings Limited	30,442	150,000
洋越投資有限公司	206,713	-
Sincere Charm Limited	57,856	-
Sino City Ventures Limited	336,348	994,391
Southwater Investments Limited	2,082,541	3,450,000
勝銘有限公司	257,758	166,399
Vital Triumph Limited	102,549	180,000
Wealth Explorer Holdings Limited	12,343	282,854
	5,193,539	9,237,140

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	1,522	622
流動資產	36,030,470	15,446,903
流動負債	(7,328,328)	(2,699,342)
非流動負債	(23,707,519)	(10,307,424)
	4,996,145	2,440,759

## 審核委員會

截至二零一九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」）。本公司每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，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。

## 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。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。
- 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。
- iii. 董事會並無於本公司日期為二零一九年七月二十六日的通函中具體披露其為何相信盧永仁博士（JP）（彼當時同時擔任另外六間上市公司的董事）將仍能遵照企管守則第A.5.5(2)條規定在董事會投放足夠的時間。這是由於董事會真誠地錯誤理解有關守則不適用於重選獨立非執行董事，再者，盧博士過去多年一直都能出席本公司董事會會議及本公司股東大會，並積極參與及對董事會作出具建設性和寶貴的貢獻。因此，董事會認為，儘管盧博士於其他上市公司任職董事，惟仍可如常在董事會投放足夠的時間。



## 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。

林家禮博士於二零一九年六月一日至二零一九年七月二十二日期間曾為綠領控股集團有限公司之非執行董事。林博士亦於二零一九年八月三十一日辭任旭日企業有限公司及於二零一九年九月二十七日辭任新昌集團控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。

鄭毓和先生於二零一九年十月二十八日辭任卜蜂蓮花有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於二零一九年十月二十八日被聯交所除牌。

盧永仁博士(JP)於二零一九年六月二十八日獲委任為光滙石油(控股)有限公司之獨立非執行董事。盧博士於二零一九年六月五日辭任融信中國控股有限公司及於二零一九年九月二十七日辭任新昌集團控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。

石禮謙先生(GBS, JP)於二零一九年六月三日獲委任為遠東發展有限公司之獨立非執行董事。

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

期內，本公司以總代價(扣除開支前)96,312,650港元在聯交所購回合共229,520,000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	
二零一九年四月	229,520,000	0.445	0.410	96,312,650
	229,520,000			96,312,650

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零一九年十一月二十八日



資本策略地產有限公司  
CSI PROPERTIES LIMITED

