

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CSI PROPERTIES LIMITED

資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

中期業績公告

截至二零二零年九月三十日止六個月

財務摘要

(以百萬港元計，另有指明者除外)

截至九月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年

收益

簡明綜合損益表	247	2,722
應佔聯營公司及合營企業之收益	930	1,407
	<u>1,177</u>	<u>4,129</u>
本公司擁有人應佔溢利	277	1,474
本公司擁有人應佔權益	13,164	13,230
每股盈利—基本(港仙)	2.85	14.98

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二零年九月三十日止中期期間，資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的收益為246,600,000港元，而上一個中期期間為2,722,200,000港元。截至二零二零年九月三十日止中期期間的綜合溢利為317,900,000港元，較上一個中期期間的1,517,700,000港元減少1,199,800,000港元。

截至二零二零年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為276,600,000港元，較上一個中期期間的1,473,500,000港元減少1,196,900,000港元。中期期間之股東應佔每股盈利為2.85港仙，而上一個中期期間則為14.98港仙。

儘管受到新型冠狀病毒大流行的影響，本集團在這個充滿挑戰的中期期間仍保持盈利。我們努力透過穩定出售住宅方面的資產以加強我們的流動資金，從而維持穩健的財務狀況。憑藉強大的現金及現金等價物狀況，我們深信我們強大的資產負債表將確保本集團能順利渡過當前影響香港的困境。

商用物業

本集團擁有多項策略性商用項目，將會成為未來數年的主要收益來源。位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目是與永泰地產有限公司合作的合營項目，其為商業發展的市建局地盤，將提供甲級寫字樓、超豪華酒店及零售店舖，合併總建築面積達433,500平方呎。該項目現正進行總規劃流程。地基工程已於二零一九年第二季啟動，並進展順利，將於二零二一年第一季完成，整個發展項目預計將於二零二四年完成。本集團及其夥伴永泰地產有限公司已多次展示彼等具有創造深刻體驗及空間的實力。因此，我們有信心憑藉該項目之優越地段，加上經驗豐富的團隊，將該項目成為該地區內匯聚辦公室、酒店、零售、餐飲及文化等於一身的矚目焦點。

中環閣麟街46-48號為一個位於蘇豪區核心地帶之商業發展項目，毗鄰為中區警署活化項目（現稱「大館」）。蘇豪區內餐廳、酒吧、藝術畫廊及喜劇俱樂部林立，舉世知名，世界各地的旅客皆慕名而來，亦是本港的外籍人士及本地人紛沓而至之處。本集團計劃依循以紐約米特帕金區為靈感的設計主題，將該項目發展為銀座式餐飲勝地。該項目正按計劃順利進行。地基工程經已完成，而上層結構之建築工程正在進行中。該項目於二零二一年底建成後之建築面積將約為32,000平方呎。

在九龍東，本集團與合營企業夥伴已成功重塑位於九龍灣臨澤街8號的高檔寫字樓，該項目已改名為「啟匯」(原名「傲騰廣場」)。為發揮項目優勢，該物業之主大堂、入口走廊、電梯、洗手間及電梯大堂正在進行重大改善工程。本財團已聘請國際知名的建築師事務所「PDP London」領導有關工程，並預計於二零二零年底完成。於改善工程完成後，本集團的目標為吸引銀行業、保險業、科技、媒體和電信業等界別的高收入租戶，透過提升租金回報率創造更大價值。

「金峰大廈」位於佐敦彌敦道241及243號。該大廈位於佐敦道及彌敦道交匯處，並於港鐵佐敦站正對面。此外，由高鐵站步行前往「金峰大廈」亦只需15分鐘，往返中國內地快速便捷。該地區亦因診所及醫療中心集中進駐而廣為本地人及內地旅客熟悉。「金峰大廈」鄰近港鐵站及高鐵網絡，坐落佐敦道黃金地段，加上區內設有眾多著名醫療服務中心，遊人如鯽。本集團的策略目標是為「金峰大廈」打造以醫療服務行業為主的租戶群。為配合此新策略，該大廈已對其外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行改善工程，以使診所租戶受惠，預期工程將於二零二一年第一季完成。透過是次升級工程，我們已吸引一間香港著名醫療服務提供商成為主要租戶，並將以高租金率租用大部分樓層。我們預期剩餘樓層將於不久將來出租予其他醫療服務營運商，以完成此樓宇位於優越地段的重新定位工程。

位於佐敦的「諾富特酒店」於本期間的表現因全球新型冠狀病毒疫情下，導致旅客及商務旅客數目大幅下降而受到不利影響。雖然面對該等挑戰，本集團正努力減少其經營開支，同時開拓不同方案，包括研究根據《城市規劃條例》第16條申請將項目重新發展成為商住物業的可能性。隨著新型冠狀病毒疫情改善，於最近一個月的營運表現有所改善，入住率接近50%。我們希望當新型冠狀病毒疫情及經濟狀況漸趨穩定時，業績數據將可持續提升。

本集團就上海吳江路169號的「四季坊」商場進行的重新定位工程已經完成，將這座位於超級優越地段的商場升級成為一系列雙層高端臨街商舖，以提升租賃組合及租金回報率。在進行租賃升級後，本集團可透過更佳租金及成效創造重大價值增長，並深信於未來可產生強勁的租金回報。

儘管於二零二零年面對着新型冠狀病毒的挑戰，使全球及本地經濟帶來重大打擊，但本集團商用分部於推動多項商業資產的發展及重新定位方面取得重大進展。我們深信我們所作出的重大努力及進展將於全球及香港在日後恢復正常情況時，該等增值項目將創造新景象並取得成果。

尚家生活 – 住宅物業發展

本集團推出多項引以自豪的地標級住宅項目，所有項目均可望於未來財政期間產生豐厚溢利。

我們最新推出的高檔合營住宅項目是位於渣甸山白建時道47號的「皇第」。「皇第」坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供獨一無二的單位組合，如極致奢華的全層戶、複式戶、花園別墅及一個頂層公寓。單位的空間佈局及面積選擇多樣化，介乎約2,850平方呎至6,800平方呎以上。為充分展現該項目的魅力，本集團誠聘享譽盛名的建築師事務所「PDP London」打造外觀，並與來自英國、法國、日本及香港的世界級室內設計師攜手合作。每位室內設計師各自負責設計一個獨立單位，每個單位都體現本集團崇尚完美的風格，同時不失獨特個性。合共十六個單位中，本集團至今已按優越價格出售並交付八個單位。由於爆發新型冠狀病毒，基本上已令香港封關，並限制了內地買家的購買意慾，在當前充滿挑戰的時期，這已是一項重大的成果。我們深信當市場回復正常時，我們有信心將可以高價售出餘下的特色單位。

山頂道8-12號，是一項合營項目，包括超高檔住宅公寓單位的翻新工程及一棟獨立屋的重建工程。此項目坐享一覽無際的180度全維港景觀。於二零二零年底最終完成翻新工程後，將成為一眾嚮往在優越的山頂地段尋覓理想家園的愛好者最熱切期盼的項目之一。其度身定制的單位內櫥揉合當代及經典色彩。其中兩個富麗堂皇的單位更由獲得無數國際獎項的香港著名室內設計大師馮敬早先生打造。鑑於至今市場對項目的高度關注，我們深信這個完美無瑕、極盡豪華的住宅項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的聲譽。

我們位於上水粉錦公路333號的住宅項目包括六幢豪華別墅，每幢高檔別墅的建築面積超過6,000平方呎，並設有精緻的私人花園及泳池，為夢想鄉郊別墅樹立標杆。該項目已於二零二零年十月竣工，在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為著名的粉嶺高爾夫球場，兩者相隔不足三分鐘車程。

我們與信和置業有限公司合營的港鐵油塘住宅項目如期推進。目前，總規劃流程進展順利，建築工程將二零二一年啟動。對於與信和置業有限公司聯手發展首個港鐵住宅項目，本集團感到無比振奮。我們亦期望該項目能夠成為本集團進軍大眾住宅市場的踏腳石。

位於北京金寶街90及92號的「金輿東華」(原名「勵駿華庭」)是本集團於我國首都的第一個高檔合營住宅項目。該項目別樹一格，其外觀設計是當地罕見的古典歐陸式風格。裝修工程包括外觀及公共區域的升級改造，以及兩層示範單位的室內裝修工程已經完成，並已開始銷售，市場反應熱烈。本集團深信其嶄新設計加上毗鄰北京王府井的地理位置使該項目佔盡優勢，並將可成功出售及獲得大幅價值提升。

位於上海的住宅發展項目「英庭名墅」氣勢磅礴。該項目的外觀簡潔優雅，富當代英倫風格。本集團與其合營企業夥伴欣然宣佈，餘下44幢別墅及96套公寓中大部份已售出，我們預期於不久將來將可為整個項目劃上完滿句點。

在受到新型冠狀病毒影響而充滿挑戰的市況下，本集團的高級管理層對本中期間的住宅項目表現及進展感到欣慰。我們將繼續確保於日後策劃銷售其他住宅項目，以繼續為分部帶來穩健增長。

證券投資

於二零二零年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算(「於損益賬按公平值計算」)之金融資產約2,234,700,000港元(二零二零年三月三十一日：2,343,300,000港元)。該投資組合中85.6%為上市債務證券(大部分由中國房地產公司發行)、2.1%為上市股本證券及12.3%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.1%為美元及2.9%為港元。

於回顧期間，按市場估值的淨收益為75,700,000港元，包括債務證券公平值淨收益120,400,000港元、非上市互惠基金公平值淨虧損34,500,000港元、股本證券(香港上市)公平值淨虧損10,100,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損100,000港元。

於回顧期間，證券投資的利息收入及股息收入增加至約126,100,000港元(二零一九年九月三十日：70,200,000港元)。

於二零二零年九月三十日，其中約146,300,000港元(二零二零年三月三十一日：289,300,000港元)的該等上市證券投資已抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸的擔保。

展望

新型冠狀病毒全球大流行已對全球經濟造成重大動盪，並對本集團的商業方面造成影響。然而，由於全球貨幣寬鬆政策導致低利率環境似乎將維持一段時間。因此，我們對商用板塊的中期前景保持審慎樂觀，特別是中環等黃金地段。

香港住宅方面，大眾市場板塊的強勁一手銷售數據令人鼓舞。鑑於本地住宅的供應及需求有落差，我們相信該板塊的表現將繼續領先。豪宅板塊方面，「皇第」項目單位的強勁銷情亦反映該板塊於本地及全球事件中保持強韌。

隨著新型冠狀病毒疫苗研究進展良好及全球經濟的可預見復甦情況，本集團對未來業務仍然樂觀。憑藉穩健的資產負債表、經驗豐富的高級管理層和項目管理團隊，本集團已準備就緒，把握日後全球經濟復甦所帶來的商機。

業績

資本策略地產有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績。本集團的簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司的審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	3	246,572	2,722,213
銷售及服務成本		<u>(163,420)</u>	<u>(1,335,667)</u>
毛利		83,152	1,386,546
投資收入及收益(虧損)	4	142,351	39,282
其他收入	5	79,387	99,939
其他收益	6	299	7,404
行政開支		(126,709)	(207,996)
融資成本	7	(147,544)	(152,964)
應佔合營企業業績		291,704	414,763
應佔聯營公司業績		<u>246</u>	<u>294</u>
除稅前溢利		322,886	1,587,268
所得稅開支	8	<u>(4,958)</u>	<u>(69,528)</u>
期內溢利	9	<u><u>317,928</u></u>	<u><u>1,517,740</u></u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		276,559	1,473,507
永續資本證券持有人		44,601	44,601
非控股權益		<u>(3,232)</u>	<u>(368)</u>
		<u><u>317,928</u></u>	<u><u>1,517,740</u></u>
每股盈利(港仙)	11		
— 基本		<u><u>2.85</u></u>	<u><u>14.98</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>317,928</u>	<u>1,517,740</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	21,373	(18,354)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>81,688</u>	<u>(94,659)</u>
	<u>103,061</u>	<u>(113,013)</u>
期內全面收益總額	<u><u>420,989</u></u>	<u><u>1,404,727</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	376,135	1,360,494
永續資本證券持有人	44,601	44,601
非控股權益	<u>253</u>	<u>(368)</u>
	<u><u>420,989</u></u>	<u><u>1,404,727</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		279,610	297,235
於損益賬按公平值計算 (「於損益賬按公平值計算」) 的金融資產	13	175,174	170,955
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		4,733,464	4,474,685
應收合營企業款項		5,968,044	5,067,900
於聯營公司的權益		193,440	193,052
應收聯營公司款項		13,643	10,611
應收貸款		186,700	203,248
		<u>11,561,990</u>	<u>10,429,601</u>
流動資產			
應收貸款		32,889	45,407
貿易及其他應收款項	12	135,831	274,058
應收一間附屬公司一個非控股股東款項		–	3,470
持作出售物業		11,500,233	11,502,578
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	2,059,531	2,172,310
可退回稅項		8,619	9,889
證券經紀所持現金		65,374	6,432
銀行結餘及現金		2,301,186	2,668,787
		<u>16,103,663</u>	<u>16,682,931</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	339,719	346,103
應付稅項		238,796	265,415
應付合營企業款項		818,990	556,195
應付附屬公司非控股股東款項		167,333	167,333
銀行借款—一年內到期		2,560,799	1,811,884
有擔保票據—一年內到期		1,881,360	–
		<u>6,006,997</u>	<u>3,146,930</u>
流動資產淨值		<u>10,096,666</u>	<u>13,536,001</u>
總資產減流動負債		<u>21,658,656</u>	<u>23,965,602</u>

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	76,913	78,460
儲備	<u>13,087,223</u>	<u>12,805,654</u>
本公司擁有人應佔權益	13,164,136	12,884,114
永續資本證券持有人	1,539,194	1,539,443
非控股權益	<u>32,650</u>	<u>36,253</u>
權益總額	<u>14,735,980</u>	<u>14,459,810</u>
非流動負債		
銀行借款－一年後到期	6,787,512	7,516,079
有擔保票據－一年後到期	–	1,924,260
衍生金融工具	118,438	45,868
遞延稅項負債	<u>16,726</u>	<u>19,585</u>
	<u>6,922,676</u>	<u>9,505,792</u>
	<u>21,658,656</u>	<u>23,965,602</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及編製。

1.1 於本期間之重大事件及交易

爆發2019新型冠狀病毒（「COVID-19」）及香港政府其後實施檢疫措施以及其他國家實施外遊限制均對香港經濟造成負面影響，並直接及間接影響本集團營運。本集團已為因COVID-19面臨業務經營困難及暫時關閉營業之部份租戶提供租金優惠。

因此，本集團之財務狀況及表現於各方面受到影響，包括持作出售物業之銷售下跌及COVID-19相關租金優惠令租金收入減少。

2. 主要會計政策

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

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二零年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者一致。

應用香港財務報告準則的修訂本

於本中期期間，為編製本集團的簡明綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈於二零二零年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架指引的修訂本及以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革

除下文所述者外，本期間應用香港財務報告準則概念框架指引的修訂本及香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或簡明綜合財務報表所載披露產生重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重大之定義」之影響

修訂本為重大提供新的定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等提供有關特定報告實體之財務資料的財務報表作出之決策，則該資料屬重大」。修訂本亦釐清於整體財務報表的範圍內，重大性取決於資料的性質或幅度（不論單獨或與其他資料結合使用）。

本期間應用修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用修訂本之呈列及披露的變更（如有），將於截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

3. 收益及分類資料

(a) 分拆收益

截至二零二零年九月三十日止期間

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業－於某時間點	141,800	2,609,472
租金收入	104,772	112,741
	<u>246,572</u>	<u>2,722,213</u>

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	<u>141,800</u>	<u>2,609,472</u>

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
截至二零二零年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	283,711	891,436	1,368	126,131	1,302,646
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(39,088)	(117)	-	-	(39,205)
銷售持作出售物業	-	(890,738)	-	-	(890,738)
分類收益(不包括分佔聯營公司及 合營企業收益)	244,623	581	1,368	126,131	372,703
減：其他收益					
租金收入	(102,823)	(581)	(1,368)	-	(104,772)
利息收入及股息收入	-	-	-	(126,131)	(126,131)
客戶合約收益	<u>141,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>141,800</u>

持作出售物業所產生的收益乃於客戶取得該等物業的控制權之時間點確認，而該等物業為已交付的買賣協議中所指其業權已交付予客戶的物業。當本集團與客戶簽訂初步買賣協議時，本集團向客戶收取至少5%合約價值作為按金，而購買價餘額應於完成買賣物業時支付。

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	<u>(1,331,166)</u>	<u>(32,645)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,363,811)</u>
分類收益(不包括分佔聯營公司及 合營企業收益)	2,717,879	2,798	1,536	70,208	2,792,421
減：其他收益					
租金收入	(108,407)	(2,798)	(1,536)	-	(112,741)
利息收入及股息收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(70,208)</u>	<u>(70,208)</u>
客戶合約收益	<u>2,609,472</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,609,472</u>

(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。

分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二零年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	102,823	581	1,368	-	104,772
銷售持作出售物業	141,800	-	-	-	141,800
本集團收益	244,623	581	1,368	-	246,572
利息收入及股息收入	-	-	-	126,131	126,131
	244,623	581	1,368	126,131	372,703
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	39,088	117	-	-	39,205
銷售持作出售物業	-	890,738	-	-	890,738
	39,088	890,855	-	-	929,943
分類收益	283,711	891,436	1,368	126,131	1,302,646
業績					
應佔合營企業業績(附註)	42,023	249,681	-	-	291,704
應佔聯營公司業績(附註)	264	(18)	-	-	246
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	96,580	18,158	(5,352)	124,480	233,866
分類溢利(虧損)	138,867	267,821	(5,352)	124,480	525,816
未分配的其他收入					25,099
未分配的其他收益及虧損					299
中央行政費用					(80,784)
融資成本					(147,544)
除稅前溢利					322,886

	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)					
對外收益					
租金收入	108,407	2,798	1,536	–	112,741
銷售持作出售物業	<u>2,609,472</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,609,472</u>
本集團收益	2,717,879	2,798	1,536	–	2,722,213
利息收入及股息收入	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>70,208</u>	<u>70,208</u>
	<u>2,717,879</u>	<u>2,798</u>	<u>1,536</u>	<u>70,208</u>	<u>2,792,421</u>
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	<u>1,331,166</u>	<u>32,645</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,363,811</u>
	<u>1,373,821</u>	<u>32,771</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,406,592</u>
分類收益	<u>4,091,700</u>	<u>35,569</u>	<u>1,536</u>	<u>70,208</u>	<u>4,199,013</u>
業績					
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)	<u>1,353,359</u>	<u>7,188</u>	<u>101</u>	<u>33,453</u>	<u>1,394,101</u>
分類溢利(虧損)	<u>1,823,596</u>	<u>(47,992)</u>	<u>101</u>	<u>33,453</u>	<u>1,809,158</u>
未分配的其他收入					23,945
未分配的其他收益及虧損					7,404
中央行政費用					(100,275)
融資成本					<u>(152,964)</u>
除稅前溢利					<u>1,587,268</u>

附註：應佔聯營公司及合營企業的業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務的經營溢利。

分類溢利(虧損)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及應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回，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。

4. 投資收入及收益(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	90,202	65,490
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	35,929	4,718
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(虧損)淨額	21,011	(12,633)
– 未變現收益(虧損)淨額	75,670	(18,293)
衍生金融工具的公平值變動淨額		
– 已變現虧損淨額	(7,890)	–
– 未變現虧損淨額	(72,571)	–
	<u>142,351</u>	<u>39,282</u>

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	10,451	9,254
貸款利息收入	4,438	5,218
應收合營企業款項的利息收入	53,148	74,670
攤銷財務擔保合約收入	3,821	3,841
資產管理收入	1,140	900
已沒收按金	256	32
其他	6,133	6,024
	<u>79,387</u>	<u>99,939</u>

6. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收益包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	-	839
應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回	-	424
匯兌收益淨額	299	6,141
	299	7,404

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	114,001	120,307
有擔保票據	45,805	48,059
來自一間合營企業的貸款	834	-
借款成本總額	160,640	168,366
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(13,096)	(15,402)
	147,544	152,964

已資本化的借款成本為就開發發展中物業融資所產生的利息開支。截至二零二零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1.44%至3.73%（截至二零一九年九月三十日止六個月：2.62%至4.27%）。

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	6,939	64,083
以往年度撥備不足	876	365
澳門所得補充稅		
本期間	2	5
	<u>7,817</u>	<u>64,453</u>
遞延稅項	<u>(2,859)</u>	<u>5,075</u>
	<u>4,958</u>	<u>69,528</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。

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	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利已扣除以下各項：		
董事酬金：		
薪酬及其他福利	19,424	68,378
退休福利計劃供款	422	422
	<u>19,846</u>	<u>68,800</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	30,956	55,880
退休福利計劃供款	2,225	2,651
	<u>33,181</u>	<u>58,531</u>
員工成本總額	<u>53,027</u>	<u>127,331</u>
物業、廠房及設備的折舊	17,626	16,047
確認為開支的持作出售物業成本	122,909	1,118,278
持作出售物業的撇減(計入銷售成本)	13,418	180,000

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零二零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0.50港仙(二零一九年：0.72港仙)	<u>48,071</u>	<u>70,615</u>

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一九年九月三十日：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	
	二零二零年	二零一九年
	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>276,559</u>	<u>1,473,507</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	股份數目	股份數目
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利的 普通股加權平均數目(以千股計)	<u>9,717,523</u>	<u>9,835,225</u>

由於兩個期間均無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

12. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金。應收租金根據租賃協議的條款發出賬單及收款。本集團向其租戶提供介乎0至60天(二零二零年三月三十一日：0至60天)的信貸期。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析(按應收租金的繳款通知日期呈列，與收益確認日期相若)如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	7,978	11,256
31至90天	<u>9,968</u>	<u>5,763</u>
	17,946	17,019
預付款項及按金	42,930	44,278
其他應收款項	<u>74,955</u>	<u>212,761</u>
	<u><u>135,831</u></u>	<u><u>274,058</u></u>

13. 於損益賬按公平值計算的金融資產

於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	45,834	45,622
非上市股本證券／有限合夥企業	180,157	173,984
非上市互惠基金	18,423	52,924
上市債務證券	1,913,325	2,070,735
非上市債務證券	76,966	—
	<u>2,234,705</u>	<u>2,343,265</u>
合計及報告為：		
已上市		
香港	553,458	518,941
其他地區	1,405,701	1,597,416
非上市	275,546	226,908
	<u>2,234,705</u>	<u>2,343,265</u>
按呈報目的分析為：		
非流動資產	175,174	170,955
流動資產	2,059,531	2,172,310
	<u>2,234,705</u>	<u>2,343,265</u>

14. 其他應付款項及應計費用

於報告期末的其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	85,175	83,782
其他應付稅項	2,070	2,283
向合營企業提供財務擔保合約之遞延收入	14,861	18,728
應付利息	27,576	30,261
應計工程成本	129,270	116,484
應計顧問費用	947	2,657
應計費用及其他應付款項	79,820	91,908
	<u>339,719</u>	<u>346,103</u>

中期股息

董事不建議派付截至二零二零年九月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零一九年九月三十日止六個月：無）。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	216,443	224,819
持作出售物業	11,295,194	10,966,083
於損益賬按公平值計算的金融資產	146,296	289,328
	<u>11,657,933</u>	<u>11,480,230</u>

財務擔保合約

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	8,308,232	8,736,144
一間聯營公司	282,854	282,854
	<u>8,591,086</u>	<u>9,018,998</u>
及由下列各方動用：		
合營企業	7,043,598	7,273,690
一間聯營公司	185,004	183,066
	<u>7,228,602</u>	<u>7,456,756</u>

本公司董事已於報告期末就合營企業及一間聯營公司進行減值評估，並認為有關擔保之預期信貸虧損撥備並不重大。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14,861,000港元（二零二零年三月三十一日：18,728,000港元）。

僱員

於二零二零年九月三十日，本集團員工總數為102人，不包括佐敦諾富特酒店的員工(二零二零年三月三十一日：104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。

審核委員會

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的簡明綜合中期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。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年九月三十日止期間，本公司以總代價(扣除開支前) 47,784,500港元在聯交所購回合共193,430,000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	
二零二零年四月	9,940,000	0.270	0.265	2,656,600
二零二零年六月	14,000,000	0.244	0.237	3,398,870
二零二零年七月	168,490,000	0.250	0.237	41,491,030
二零二零年八月	1,000,000	0.238	0.238	238,000
	<u>193,430,000</u>			<u>47,784,500</u>

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)刊登本業績公告及載有上市規則所規定資料的中期報告。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零二零年十一月二十七日

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；而林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生(GBS,JP)及盧永仁博士(JP)為本公司獨立非執行董事。