



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
2020/21



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
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716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		(163,420)	(1,335,667)
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		246	294
除稅前溢利		322,886	1,587,268
所得稅開支	8	(4,958)	(69,528)
期內溢利	9	317,928	1,517,740
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		(3,232)	(368)
		317,928	1,517,740
每股盈利(港仙)	11		
—基本		2.85	14.98

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 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期內溢利	317,928	1,517,740
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	81,688	(94,659)
	103,061	(113,013)
期內全面收益總額	420,989	1,404,727
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	253	(368)
	420,989	1,404,727

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	12	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	16	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	13	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	13,643	10,611
應收貸款		186,700	203,248
		11,561,990	10,429,601
流動資產			
應收貸款		32,889	45,407
貿易及其他應收款項	14	135,831	274,058
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	13	–	3,470
持作出售物業	15	11,500,233	11,502,578
於損益賬按公平值計算的金融資產	16	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
		16,103,663	16,682,931
流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	339,719	346,103
應付稅項		238,796	265,415
應付合營企業款項	13	818,990	556,195
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	2,560,799	1,811,884
有擔保票據—一年內到期	21	1,881,360	–
		6,006,997	3,146,930
流動資產淨值		10,096,666	13,536,001
總資產減流動負債		21,658,656	23,965,602

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
資本及儲備			
股本	19	76,913	78,460
儲備		13,087,223	12,805,654
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	20	1,539,194	1,539,443
非控股權益		32,650	36,253
權益總額		14,735,980	14,459,810
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	18	6,787,512	7,516,079
有擔保票據—一年後到期	21	—	1,924,260
衍生金融工具	22	118,438	45,868
遞延稅項負債		16,726	19,585
		6,922,676	9,505,792
		21,658,656	23,965,602

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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		匯兌儲備 千港元	累積溢利 千港元	小計 千港元	永續	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
			儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)				資本證券 持有人 千港元 (附註20)		
於二零二零年三月三十一日(經審核)	78,460	2,052,135	6,620	72,579	(172,793)	10,847,113	12,884,114	1,539,443	36,253	14,459,810
期內溢利	-	-	-	-	-	276,559	276,559	44,601	(3,232)	317,928
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	17,888	-	17,888	-	3,485	21,373
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	-	-	-	-	81,688	-	81,688	-	-	81,688
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	99,576	276,559	376,135	44,601	253	420,989
購回股份(附註19)	(1,547)	-	-	-	-	(46,495)	(48,042)	-	-	(48,042)
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	(48,071)	(48,071)	-	-	(48,071)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,856)	(3,856)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	76,913	2,052,135	6,620	72,579	(73,217)	11,029,106	13,164,136	1,539,194	32,650	14,735,980
於二零一九年四月一日(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

附註：集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零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 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額：		
於損益賬按公平值計算的金融資產公平值(增加)減少	(96,681)	205,028
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(10,534)	150,473
持作出售物業減少(增加)	46,257	(161,809)
貿易及其他應收款項減少	158,102	64,089
合約成本增加	-	(812)
合約負債減少	-	(167,205)
證券經紀所持現金(增加)減少	(58,942)	425
其他經營業務的現金流入淨額	103,830	1,369,151
	142,032	1,459,340
投資活動(所用)所得現金淨額：		
已收利息	14,889	154,124
附屬公司的一名非控股股東還款(墊款)	3,470	(1,010)
於損益賬按公平值計算的金融資產已收利息收入	90,202	-
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息	35,929	4,718
於合營企業的投資	-	(44)
於損益賬按公平值計算的金融資產減少(增加)	205,241	(39,139)
購入物業、廠房及設備	-	(17,807)
向合營企業墊款	(915,637)	(563,145)
合營企業還款	130,106	1,025,547
向聯營公司墊款	(4,000)	-
聯營公司還款	-	350
已收聯營公司及合營企業的股息	826	2,401
新近授出的應收貸款	-	(34,948)
應收貸款還款	29,066	70,283
出售物業、廠房及設備的所得款項	-	4,166
	(409,908)	605,496

簡明綜合現金流量表(續)

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 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
融資活動所用現金淨額：		
償還借款	(860,660)	(1,539,224)
償還股東貸款	-	(44,376)
購回有擔保票據	(42,900)	-
購回股份	(48,042)	(96,770)
已付股息	(48,071)	(70,615)
已付附屬公司非控股股東的股息	(3,856)	-
合營企業墊款	262,795	-
籌集新增借款	849,184	990,316
已付利息	(163,325)	(168,599)
分派予永續資本證券持有人	(44,850)	(44,850)
	(99,725)	(974,118)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(367,601)	1,090,718
期初現金及現金等價物	2,668,787	1,406,878
期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	2,301,186	2,497,596

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（「香港聯交所」）證券上市規則附錄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。

2. 主要會計政策(續)

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
	246,572	2,722,213
	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	141,800	2,609,472

3. 收益及分類資料 (續)

(a) 分拆收益 (續)

截至二零二零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	141,800	-	-	-	141,800

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。

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

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	-	-	-	(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)

(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。

3. 收益及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二零年九月三十日止 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

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	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
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
	1,373,821	32,771	-	-	1,406,592
分類收益	4,091,700	35,569	1,536	70,208	4,199,013
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)	1,353,359	7,188	101	33,453	1,394,101
分類溢利(虧損)	1,823,596	(47,992)	101	33,453	1,809,158
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					(152,964)
除稅前溢利					1,587,268

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。

3. 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

分類資產及負債

本集團資產及負債以申報及經營分類劃分的分析如下：

	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)
分類資產		
商用物業控股	16,189,066	15,830,498
住宅物業控股	6,121,465	5,402,406
澳門物業控股	175,496	193,766
證券投資	2,395,052	2,495,787
總分類資產	24,881,079	23,922,457
物業、廠房及設備	279,610	297,235
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
其他未分配資產	129,785	207,732
綜合資產總值	27,665,653	27,112,532
分類負債		
商用物業控股	504,833	520,820
住宅物業控股	692,628	391,640
澳門物業控股	61,482	61,428
證券投資	179,192	113,164
總分類負債	1,438,135	1,087,052
有擔保票據	1,881,360	1,924,260
銀行借款	9,348,311	9,327,963
應付稅項	238,796	265,415
其他未分配負債	23,071	48,032
綜合負債總額	12,929,673	12,652,722

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除經營及呈報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
- 除經營及呈報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)	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	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)
香港	188,588	2,679,684	4,221,393	3,979,852
中國	56,616	40,993	997,036	997,035
澳門	1,368	1,536	-	-
	246,572	2,722,213	5,218,429	4,976,887

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)	–
	142,351	39,282

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
	79,387	99,939

6. 其他收益

	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)
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 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (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 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	6,939	64,083
以往年度撥備不足	876	365
澳門所得補充稅		
本期間	2	5
遞延稅項	7,817 (2,859)	64,453 5,075
	4,958	69,528

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 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	19,424	68,378
退休福利計劃供款	422	422
	19,846	68,800
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
	33,181	58,531
員工成本總額	53,027	127,331
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 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (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)	48,071	70,615

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 千港元 (未經審核)	二零一九年 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)	276,559	1,473,507
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 股份數目 (未經審核)	二零一九年 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加權平均數目 (以千股計)	9,717,523	9,835,225

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

截至二零二零年九月三十日止六個月期間，本集團並無添置及出售任何物業、廠房及設備。

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團已出售賬面總值為3,327,000港元的若干物業、廠房及設備，現金所得款項4,166,000港元，並因此錄得出售收益839,000港元。

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團已購置82,165,000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)
計入非流動資產的應收合營企業款項(附註i)	5,968,044	5,067,900
計入流動負債的應付合營企業款項(附註ii)	818,990	556,195
計入非流動資產的應收聯營公司款項(附註iii)	13,643	10,611
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
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屬非貿易性質，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2,908,802,000港元(二零二零年三月三十一日：3,014,054,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1厘至3厘及4.85厘(二零二零年三月三十一日：1厘至3厘及4.85厘)計息，並須於一年後償還。餘額中本金額3,812,395,000港元(二零二零年三月三十一日：2,922,248,000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3,334,000,000港元(二零二零年三月三十一日：2,544,937,000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，於二零二零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274,758,000港元(二零二零年三月三十一日：491,091,000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，惟合營企業貸款108,700,000港元(二零一九年：無)按年利率2%計息除外。
- (iii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。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。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	9,968	5,763
	17,946	17,019
預付款項及按金	42,930	44,278
其他應收款項	74,955	212,761
	135,831	274,058

15. 持作出售物業

截至二零二零年九月三十日止六個月期間，本集團的持作出售物業的資本開支為40,409,000港元及發展中物業的資本開支為49,339,000港元。

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團就購入及持有持作出售物業產生的資本開支為1,139,738,000港元及發展中物業的資本開支為329,692,000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(附註i)	45,834	45,622
非上市股本證券／有限合夥企業(附註ii)	180,157	173,984
非上市互惠基金(附註iii)	18,423	52,924
上市債務證券(附註iv)	1,913,325	2,070,735
非上市債務證券(附註v)	76,966	-
	2,234,705	2,343,265
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
	2,234,705	2,343,265
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
	2,234,705	2,343,265

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) 於二零二零年九月三十日，非上市股本證券／有限合夥企業乃按公平值計量。
- (iii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產包括由政府、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。
- (iv) 於二零二零年九月三十日，上市債務證券指以年利率介乎5.25厘至15厘(二零二零年三月三十一日：4.75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二零二零年十一月二十日至永久(二零二零年三月三十一日：二零二零年五月二十一日至永久)。公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。
- (v) 於二零二零年九月三十日，非上市債務證券指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90,000,000美元的二零二一年六月到期之14.5厘優先票據，投資金額為10,000,000美元(相當於約78,000,000港元)。

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28。

17. 其他應付款項及應計費用

	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
	339,719	346,103

18. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約849,184,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：990,316,000港元)及償還銀行借款約860,660,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：1,539,224,000港元)。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款8,645,434,000港元(二零二零年三月三十一日：8,644,479,000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2.05厘(二零二零年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.2厘至2.15厘)及借款702,877,000港元(二零二零年三月三十一日：683,484,000港元)的年利率為經全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆放利率加一個固定息差。於二零二零年九月三十日，實際年利率介乎0.60厘至5.94厘(二零二零年三月三十一日：介乎1.21厘至5.94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28。

19. 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：		
於二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、 二零二零年三月三十一日及 二零二零年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一九年四月一日	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及二零二零年三月三十一日	9,807,569,676	78,460
已購回及註銷的股份	(193,430,000)	(1,547)
於二零二零年九月三十日	9,614,139,676	76,913

本公司所發行或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。

截至二零二零年九月三十日止期間，本公司在香港聯交所購回193,430,000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48,042,000港元已自權益持有人的權益扣除。

購回月份	已購回的 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	
二零二零年四月	9,940,000	0.270	0.265	2,671
二零二零年六月	14,000,000	0.244	0.237	3,414
二零二零年七月	168,490,000	0.250	0.237	41,718
二零二零年八月	1,000,000	0.238	0.238	239
	193,430,000			48,042

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）。

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)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。

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香港聯交所刊發的公告，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工具，隨後分派付款入賬為向永續資本證券持有人的權益分派。

截至二零二零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（截至二零一九年九月三十日止六個月：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。截至二零二零年九月三十日止期間，本集團贖回及註銷本金額5,500,000美元之有擔保票據（截至二零一九年九月三十日止六個月：無）。

有擔保票據已於新加坡交易所上市，於二零二零年九月三十日的公平值為1,868,426,000港元（二零二零年三月三十一日：1,899,312,000港元）。

22. 衍生金融工具

	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)
衍生金融負債 利率掉期	118,438	45,868

於二零二零年九月三十日，本集團有利率掉期，以將浮息付款轉為定息付款所承擔的現金流利率風險減至最低。

衍生金融工具－利率掉期

	二零二零年 九月三十日 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 (經審核)
名義金額(千港元)	3,500,000	3,000,000
名義金額(千英鎊)	10,000	10,000
到期日	二零二三年五月二日至 二零二七年九月二十日	二零二四年九月二十七日 至二零二七年九月二十日
行使匯率(定息範圍)	0.688% - 1.66%	0.688% - 1.66%

上述合約於二零二零年九月三十日以公平值計量。該等衍生合約並無指定為對沖工具，而於截至二零二零年九月三十日止六個月的公平值虧損80,461,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：無）已於損益中確認。

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等級(級別一至三)。

- 級別一公平值計量由同類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(非可觀察輸入數據)為基準的資產或負債數據的估值技術得出。

金融資產	於下列日期的公平值		公平值等級	估值方法及主要數據	重大非可觀察數據	非可觀察數據 與公平值的關係
	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)				
	於損益賬按公平值 計算的金融資產					
	上市股本證券： — 香港： 45,834	上市股本證券： — 香港： 45,622	級別一	活躍市場之報價	不適用	不適用
	上市債務證券： — 香港： 507,624	上市債務證券： — 香港： 473,319	級別一	活躍市場之報價	不適用	不適用
	— 其他地方： 1,405,701	— 其他地方： 1,597,416				
	非上市債務證券： 76,966	非上市債務證券： 不適用	級別三	利用貼現現金流量法按合適 貼現率取得將產生之預期 未來經濟利益之現值	貼現率18.58% (二零二零年 三月三十一日： 不適用)	貼現率增加將導致 公平值減少
	非上市互惠基金： 18,423	非上市互惠基金： 52,924	級別二	分估基金資產淨值，乃經 考慮相關投資組合(主要為 上市股份)公平值及相關交 易成本的調整	不適用	不適用

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	於下列日期的公平值		公平值等級	估值方法及主要數據	重大非可觀察數據	非可觀察數據 與公平值的關係
	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)				
於損益賬按公平值 計算的金融資產	非上市股本證券/ 有限合夥企業:	非上市股本證券/ 有限合夥企業:				
	— 金融資產A/B: 111,935	— 金融資產A/B: 107,716	級別三	經調整資產淨值，乃根據 經資產淨值(「資產淨值」) 貼現調整之資產淨值 釐定	資產淨值貼現 8.77%至12.30% (二零二零年 三月三十一日: 10.55%至 13.20%)	資產淨值貼現率增加 將導致公平值減少
	— 金融資產C: 58,290	— 金融資產C: 56,336	級別二	近期交易價格	不適用	不適用
	— 金融資產D: 9,932	— 金融資產D: 9,932	級別二	市場法，乃經考慮相關投資 之公平值(即於活躍市場 之報價及經營開支之調整) 釐定	不適用	不適用
衍生金融工具	利率掉期: (118,438)	利率掉期: (45,868)	級別二	貼現現金流量。未來現金 流量乃根據利率(來自報 告期末可觀察收益率曲 線)及合約利率估算，按 反映本集團或交易對手 (如適用)信貸風險利率 貼現	不適用	不適用

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)
級別三公平值計量之對賬

	於損益賬按 公平值計算的 金融資產 千港元
於二零一九年四月一日(經審核) 於損益之公平值收益	107,534 2,897
於二零一九年九月三十日(未經審核) 於損益之公平值虧損 購入	110,431 (3,437) 722
於二零二零年四月一日(經審核) 於損益之公平值虧損 購入	107,716 (130) 81,315
於二零二零年九月三十日(未經審核)	188,901

於當前及之前期間，級別一及級別二計量之間並無轉撥。

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。

24. 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

截至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

25. 通過出售附屬公司出售資產及負債

截至二零二零年九月三十日止期間

出售壹峰置業有限公司及維優有限公司（「二零二零年被出售附屬公司」）

截至二零二零年九月三十日止六個月期間，本集團出售其於二零二零年被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為140,583,000港元。由於二零二零年被出售附屬公司主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要購買持作出售物業，即二零二零年被出售附屬公司的單一主要資產。因此，本集團將二零二零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，二零二零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	122,909
其他應收款項	56
其他應付款項	(490)
應付稅項	(783)
	121,692
出售二零二零年被出售附屬公司的交易成本	1,358
出售之毛利	17,533
按下列方式支付總代價：	
已收現金	140,583
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	140,583

25. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

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」)

截至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。由於二零一九年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
出售之毛利	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

26. 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
	8,591,086	9,018,998
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
	7,228,602	7,456,756

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)。

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。

截至二零二零年及二零一九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
	11,657,933	11,480,230

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	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	810	240
合營企業	利息收入	53,148	74,670
合營企業	利息開支	834	-
合營企業	租金收入	810	810

(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	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
短期福利		20,924	70,152
退休福利		497	497
		21,421	70,649

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。

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38頁的簡明綜合財務報表，該財務報表包括截至二零二零年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事的責任是根據香港會計準則第34號編製及列報此等簡明綜合財務報表。本核數師的責任為根據審閱結果，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定的委聘書條款僅向整體董事會報告，除此以外，本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告的內容而對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年十一月二十七日

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議派付截至二零二零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）。

業績回顧

本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月錄得的總收益約為246,600,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：2,722,200,000港元），主要來自銷售持作出售物業收入約141,800,000港元及租金收入約104,800,000港元。收益減少主要由於期內物業銷售額減少所致。

截至二零二零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276,600,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：1,473,500,000港元）。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健的流動資金水平，包括約2,366,600,000港元（二零二零年三月三十一日：2,675,200,000港元）的證券經紀所持現金，銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行信貸應付營運所需。

於二零二零年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為11,229,700,000港元（二零二零年三月三十一日：11,252,200,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為40.6%（二零二零年三月三十一日：41.5%）（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2,560,800,000港元須於一年內償還，以及6,787,500,000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。

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溢利為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。

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。

董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益

於二零二零年九月三十日，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	5,063,562,062 (L)	52.67
	控制法團權益	本公司	5,060,517,062 (L)	52.64
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.25

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5,063,562,062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5,060,517,062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。

董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益(續)

於本公司股份的好倉：(續)

除上述所披露者外，於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，根據本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊及就董事或本公司所知，並無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

給予聯屬公司的財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為15,288,028,000港元的財務援助及擔保，相當於二零二零年九月三十日本集團總資產值約55.3%。

於二零二零年九月三十日，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	42,869	290,000
Champion Maker Limited	109,627	-
City Synergy Limited	84,485	58,000
Cleverland Global Limited	-	1,235,000
Creative Modern Limited	632,232	-
Sky Stream Holdings Limited	36,950	-
Eagle Wonder Limited	802,011	426,000
Fame Allied Limited	20,797	80,000
Favour Eternal Limited	10,597	-
明宏有限公司	484,922	-
Jerwyn Pte. Ltd.	51,296	-
Leading Avenue Limited	273,954	270,000
Modern Crescent Limited	495,488	1,031,250
洋越投資有限公司	263,745	-
Sincere Charm Limited	279,548	108,760
Sino City Ventures Limited	361,256	1,012,823
Southwater Investments Limited	2,123,812	3,450,000
勝銘有限公司	271,598	166,399
Vital Triumph Limited	115,549	180,000
Wealth Explorer Holdings Limited	20,343	282,854
	6,696,942	8,591,086

給予聯屬公司的財務援助及擔保(續)

按照上市規則第13.22條的規定，該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益(根據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	1,759	759
流動資產	41,025,803	17,387,299
流動負債	(8,624,881)	(3,166,770)
非流動負債	(25,673,100)	(10,764,818)
	6,729,581	3,456,470

審核委員會

截至二零二零年九月三十日止六個月的本集團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。

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。

石禮謙先生*GBS, JP*於二零二零年八月十四日獲委任為藍鼎國際發展有限公司的獨立非執行董事及於二零二零年十月十五日獲委任為昊天國際建設投資集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。

石先生於二零二零年八月一日獲委任為香港科技大學校董會名譽委員。

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。

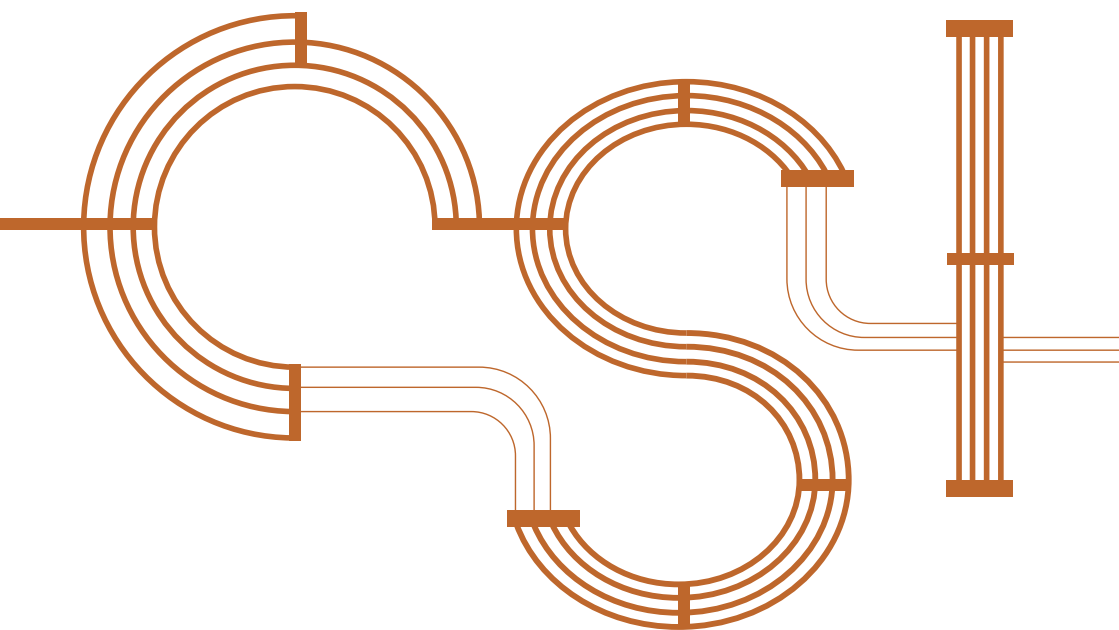
買賣或贖回本公司的上市證券

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
	193,430,000			47,784,500

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零二零年十一月二十七日



資本策略

資本策略地產有限公司

CSI PROPERTIES LIMITED

