

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

截至二零二一年九月三十日止六個月

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二一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99,700,000港元，而上一個中期期間為246,600,000港元。截至二零二一年九月三十日止中期期間的綜合溢利為172,000,000港元，較上一個中期期間的317,900,000港元減少145,900,000港元。

截至二零二一年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為128,500,000港元，較上一個中期期間的276,600,000港元減少148,100,000港元。中期期間之股東應佔每股盈利為1.36港仙，而上一個中期期間則為2.85港仙。

儘管投資氣氛仍然受到2019冠狀病毒病大流行影響，尤其是商用物業方面，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及商用物業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業務穩定及日後掌握商機的能力。

* 僅供識別

商用物業

本集團積極發展及提升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，合併總建築面積約達432,000平方呎。該項目現正進行總規劃流程。建築工程目前正在進行中，整個發展項目預計將於二零二五年完成。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，將令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。

位於中環閣麟街48號新命名為「FOCO」的大樓為一個位於蘇豪區核心地帶之商業發展項目，毗鄰為「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。該項目即將竣工，大部分樓層已出租或預租予多家著名餐飲店舖。該項目之建築面積約為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」。為發揮項目優勢，該物業之主大堂、入口走廊、電梯、洗手間及電梯大堂已進行重大改善工程。於改善工程完成後，本集團的目標為積極吸納銀行業、保險業及科技、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。

「香港體檢中心」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「香港體檢中心」亦只需十五分鐘，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。「香港體檢中心」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「香港體檢中心」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重大改善工程，有關工程已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香港體檢及醫學診斷中心有限公司成為主要租戶，並租用大部分商業樓層。新裝修的大廈亦已改名為「香港體檢中心」，以反映其成功轉型為專注以醫療服務為主導的商業大廈。我們預期剩餘樓層將盡快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。

就香港九龍諾富特酒店（「諾富特酒店」）而言，我們已於二零二一年九月開展其重建計劃。現有酒店的拆卸工程已於二零二一年下半年開始。目前的計劃是將該物業打造成為商住大樓。新大樓乃與國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」合作，並預計於二零二五年落成。新大樓的總建築面積超過250,000平方呎，將平均分為商業和住宅用途。高層的住宅大樓將為未來的住戶提供位於九龍半島核心的黃金地段、擁有一流的名校網及前往香港各個地區均交通便利的住所。我們熱切期待這項位於佐敦黃金地段的矚目新大樓於竣工後將成為本集團皇冠上的一顆明珠。於二零二一年九月，我們與一家加拿大基金及另一名少數合夥人組建一家合營企業以承接該項目。此有助為未來的重建項目取得強大資本合作夥伴。

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，本集團實現重大價值增長，租金較之前水平大幅提高接近兩倍。

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。我們深信憑藉我們所作出的重大努力及進展，於中國恢復通關及香港經濟逐漸恢復正常後，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

本集團已推出多項地標級住宅項目，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就出售十個單位訂立合約。由於爆發2019冠狀病毒病，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。我們深信於不久將來可以高價售出餘下的特色單位。

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一項合營項目，包括超高檔住宅公寓單位的翻新工程。此外，本集團在此優越山頂地段全資擁有一棟獨立屋作重建用途。此項目坐享一覽無際的180度全維港景觀。於二零二零年底完成公寓單位之翻新工程後，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。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「華第」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。該項目即將於二零二一年底開始銷售，在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為位於粉嶺著名的香港哥爾夫球會，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，總規劃流程接近完成，並已開展建築工程。本集團對於與信和置業有限公司聯手發展首個港鐵住宅項目感到無比振奮。我們亦期望該項目能夠成為本集團進軍大眾住宅市場的良好開端。

我們與盈科大衍地產發展有限公司合作位於中環己連拿利3-6號的優質住宅項目進展順利，預計於拆除舊結構後不久將開始地基工程。

位於北京金寶街90及92號的「金輿東華」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。本集團深信其嶄新設計加上毗鄰北京王府井的優越地理位置使該項目佔盡優勢，並於日後獲得大幅價值提升。單位已自二零二一年年初開始銷售，市場反應熱烈，相當數量的單位已按高價簽訂銷售協議。

本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及麗新發展有限公司組成財團，並於二零二一年一月成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該優質物業位於即將建成的黃竹坑港鐵站商場上蓋，可發展成為總建築面積約達636,000平方呎的物業。即將興建的單位將坐享一覽無際的香港海洋公園及深水灣景觀，而且交通便利，乘坐港鐵只需要五分鐘車程便可到達中環黃金地段。該項目的建築工程將盡快展開，預計將於二零二五年左右完成。鑑於近期同業的黃竹坑港鐵站住宅項目的預售非常成功，錄得高價成交，本集團有信心該項目於未來將取得良好的市場反應和盈利能力。

本集團的高級管理層對我們迄今為止的住宅項目表現及進展感到欣慰，尤其是我們的高端住宅單位的銷售進展，取得高價及良好銷量。我們將致力確保於日後策劃銷售住宅項目，以繼續為分部帶來穩健增長。

證券投資

於二零二一年九月三十日，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1,488,200,000港元（二零二一年三月三十一日：1,700,900,000港元）。該投資組合中75.6%為上市債務證券（大部分由中國房地產公司發行）、6.2%為上市股本證券及18.2%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中93.2%為美元及6.8%為港元。

於回顧期內，按市場估值的淨虧損為247,400,000港元，包括債務證券公平值淨虧損228,600,000港元、非上市互惠基金公平值淨虧損4,100,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損11,400,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損3,300,000港元。

於回顧期內，證券投資的利息收入及股息收入減少至約71,000,000港元（二零二零年九月三十日：126,100,000港元）。

於二零二一年九月三十日，其中約296,600,000港元（二零二一年三月三十一日：306,200,000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

隨著2019冠狀病毒病全球大流行逐漸消退，加上全球貨幣寬鬆政策仍然盛行，全球經濟出現明顯改善。我們希望對本集團業務，尤其是商業方面的負面影響將恢復正常。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，隨著相當多的企業已將辦公室遷回中環，因此呈「重新集中」的趨勢。

香港住宅方面，儘管與中國內地仍未通關，大眾市場板塊及優質豪宅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，我們相信大眾市場板塊將繼續熾熱。豪宅市場板塊方面，「皇第」項目單位的高價及強勁銷情亦反映該板塊的強韌性。

隨著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」)截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	3	99,665	246,572
銷售及服務成本		<u>(47,080)</u>	<u>(163,420)</u>
毛利		52,585	83,152
投資收入及(虧損)收益	4	(206,991)	142,351
其他收入	5	105,819	79,387
其他收益及虧損	6	731,876	299
行政開支		(141,122)	(126,709)
融資成本	7	(146,359)	(147,544)
應佔合營企業業績		(215,532)	291,704
應佔聯營公司業績		<u>(14,813)</u>	<u>246</u>
除稅前溢利		165,463	322,886
所得稅抵免(開支)	8	<u>6,494</u>	<u>(4,958)</u>
期內溢利	9	<u>171,957</u>	<u>317,928</u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		128,496	276,559
永續資本證券持有人		36,576	44,601
非控股權益		<u>6,885</u>	<u>(3,232)</u>
		<u>171,957</u>	<u>317,928</u>
每股盈利(港仙)	11		
—基本		<u>1.36</u>	<u>2.85</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>171,957</u>	<u>317,928</u>
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	(12,445)	21,373
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>15,410</u>	<u>81,688</u>
	<u>2,965</u>	<u>103,061</u>
期內全面收益總額	<u>174,922</u>	<u>420,989</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	131,461	376,135
永續資本證券持有人	36,576	44,601
非控股權益	<u>6,885</u>	<u>253</u>
	<u>174,922</u>	<u>420,989</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		249,446	262,165
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	233,159	180,350
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		5,408,136	4,743,982
應收合營企業款項		5,905,356	5,983,637
於聯營公司的權益		515,864	362,154
應收聯營公司款項		779,366	1,422,774
應收貸款		86,801	129,683
		<u>13,190,043</u>	<u>13,096,660</u>
流動資產			
應收貸款		213,353	104,902
貿易及其他應收款項	12	243,450	241,345
應收合營夥伴款項		428,750	–
收購持作出售物業之已付按金		59,494	–
持作出售物業		9,548,901	12,179,207
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	1,254,997	1,520,555
可退回稅項		554	450
證券經紀所持現金		75,083	37,899
銀行結餘及現金		3,041,508	1,462,929
		<u>14,866,090</u>	<u>15,547,287</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	578,250	578,080
應付稅項		200,438	231,496
應付合營企業款項		594,184	749,096
應付附屬公司非控股股東款項		167,210	165,210
銀行借款—一年內到期		1,421,958	1,714,909
有擔保票據—一年內到期		–	1,859,520
		<u>2,962,040</u>	<u>5,298,311</u>
流動資產淨值		<u>11,904,050</u>	<u>10,248,976</u>
總資產減流動負債		<u>25,094,093</u>	<u>23,345,636</u>

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	75,248	76,117
庫存股份	(68)	(6,572)
儲備	<u>13,293,271</u>	<u>13,228,358</u>
本公司擁有人應佔權益	13,368,451	13,297,903
永續資本證券持有人	1,321,352	1,539,443
非控股權益	40,764	33,879
權益總額	<u>14,730,567</u>	<u>14,871,225</u>
非流動負債		
銀行借款－一年後到期	7,931,147	8,364,534
有擔保票據－一年後到期	2,340,000	–
衍生金融工具	75,989	81,798
遞延稅項負債	<u>16,390</u>	<u>28,079</u>
	<u>10,363,526</u>	<u>8,474,411</u>
	<u>25,094,093</u>	<u>23,345,636</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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的適用披露規定而編製。

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」）的修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二一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二零二一年三月三十一日止年度的年度綜合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，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零二一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修訂本：

香港財務報告準則第16號之修訂本

香港財務報告準則第16號之修訂本

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本

2019冠狀病毒病相關租金寬減

二零二一年六月三十日之後2019

冠狀病毒病相關租金寬減

利率基準改革－第二階段

除下文所述者外，本中期期間應用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。

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革－第二階段」之影響及會計政策

金融工具

因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動

就因利率基準改革而導致釐定按攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流基準之變動而言，本集團採用可行權宜方法，以更新實際利率將該等變動入賬。此實際利率之變動一般而言對相關金融資產或金融負債之賬面值並無顯著影響。

僅當符合下述兩個條件時，釐定合約現金流之基準須因應利率基準改革而變動：

- 該變動是利率基準改革之直接後果；及
- 釐定合約現金流之新基準在經濟上等同於先前基準（即緊接變動前之基準）。

於二零二一年四月一日，本集團有多項香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）銀行借款9,356,798,000港元及多項香港銀行同業拆息／倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）衍生金融工具81,798,000港元，可能受利率基準改革影響。

由於相關合約概無於期內過渡至相關替代利率，故此有關修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。本集團將就因利率基準改革而導致按攤銷成本計量之銀行借款及按公平值計量之衍生金融工具之合約現金流之變動採用可行權宜方法。應用有關修訂本之影響（如有），包括作出額外披露，將於本集團截至二零二二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

截至二零二一年九月三十日止期間

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業－於某時間點 租金收入	- 99,665	141,800 104,772
	99,665	246,572
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	-	141,800

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
截至二零二一年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	156,180	428,914	1,540	71,022	657,656
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(37,035)	(200)	-	-	(37,235)
銷售持作出售物業	(26,587)	(423,147)	-	-	(449,734)
分類收益(不包括分佔聯營公司及 合營企業收益)	92,558	5,567	1,540	71,022	170,687
減：其他收益					
租金收入	(92,558)	(5,567)	(1,540)	-	(99,665)
利息收入及股息收入	-	-	-	(71,022)	(71,022)
客戶合約收益	-	-	-	-	-

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>

(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」，即本公司執行董事)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
截至二零二一年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	<u>92,558</u>	<u>5,567</u>	<u>1,540</u>	<u>-</u>	<u>99,665</u>
本集團收益	<u>92,558</u>	<u>5,567</u>	<u>1,540</u>	<u>-</u>	<u>99,665</u>
利息收入及股息收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,022</u>	<u>71,022</u>
	<u>92,558</u>	<u>5,567</u>	<u>1,540</u>	<u>71,022</u>	<u>170,687</u>
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	<u>37,035</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,235</u>
銷售持作出售物業	<u>26,587</u>	<u>423,147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>449,734</u>
	<u>63,622</u>	<u>423,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>486,969</u>
分類收益	<u>156,180</u>	<u>428,914</u>	<u>1,540</u>	<u>71,022</u>	<u>657,656</u>
業績					
應佔合營企業業績(附註)	<u>(43,844)</u>	<u>(171,688)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(215,532)</u>
應佔聯營公司業績(附註)	<u>(895)</u>	<u>(13,918)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14,813)</u>
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	<u>60,247</u>	<u>29,645</u>	<u>513</u>	<u>(213,374)</u>	<u>(122,969)</u>
分類溢利(虧損)	<u>15,508</u>	<u>(155,961)</u>	<u>513</u>	<u>(213,374)</u>	<u>(353,314)</u>
未分配的其他收入					<u>25,190</u>
未分配的其他收益及虧損					<u>731,876</u>
中央行政費用					<u>(91,930)</u>
融資成本					<u>(146,359)</u>
除稅前溢利					<u>165,463</u>

	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
	<u>244,623</u>	<u>581</u>	<u>1,368</u>	<u>126,131</u>	<u>372,703</u>
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
	<u>39,088</u>	<u>890,855</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>929,943</u>
分類收益	<u>283,711</u>	<u>891,436</u>	<u>1,368</u>	<u>126,131</u>	<u>1,302,646</u>
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)	<u>96,580</u>	<u>18,158</u>	<u>(5,352)</u>	<u>124,480</u>	<u>233,866</u>
分類溢利(虧損)	<u>138,867</u>	<u>267,821</u>	<u>(5,352)</u>	<u>124,480</u>	<u>525,816</u>
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					<u>(147,544)</u>
除稅前溢利					<u>322,886</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(虧損)。

分類溢利(虧損)包括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、應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入及應佔合營企業及聯營公司業績，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(主要為出售一間附屬公司之收益、收回以往年度已撇銷應收貸款、財務擔保合約之已確認減值虧損以及匯兌收益淨額)、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(虧損)收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	55,228	90,202
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	15,794	35,929
於損益賬按公平值計算的金融資產的 公平值變動(虧損)收益	(262,684)	96,681
衍生金融工具的公平值變動虧損	(15,329)	(80,461)
	<u>(206,991)</u>	<u>142,351</u>

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	1,010	10,451
貸款利息收入	15,264	4,438
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	79,540	53,148
攤銷財務擔保合約收入	3,443	3,821
資產管理收入	1,089	1,140
已沒收按金	-	256
其他	5,473	6,133
	<u>105,819</u>	<u>79,387</u>

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收益(虧損)包括：		
出售一間附屬公司之收益	742,843	—
收回以往年度已撇銷應收貸款	32,282	—
匯兌收益淨額	19,967	299
財務擔保合約之已確認減值虧損	(63,216)	—
	<u>731,876</u>	<u>299</u>

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	88,787	114,001
其他借款	5,949	—
有擔保票據	57,575	45,805
來自一間合營企業的貸款	1,090	834
借款成本總額	153,401	160,640
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(7,042)	(13,096)
	<u>146,359</u>	<u>147,544</u>

已資本化的借款成本為就開發發展中物業融資所產生的利息開支。截至二零二一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1.28%至1.93%（截至二零二零年九月三十日止六個月：1.44%至3.73%）。

8. 所得稅(抵免)開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關(抵免)支出包括：		
香港利得稅		
本期間	1,607	6,939
以往年度(超額撥備)撥備不足	(770)	876
澳門所得補充稅		
本期間	—	2
	<u>837</u>	<u>7,817</u>
遞延稅項	<u>(7,331)</u>	<u>(2,859)</u>
	<u><u>(6,494)</u></u>	<u><u>4,958</u></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。

根據澳門立法會通過的二零二一年財政年度預算案，二零二零年課稅年度所得收入之補充稅之免稅額已由32,000澳門幣增至600,000澳門幣。

根據香港利得稅之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。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率均為25%。

9. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	12,424	19,424
退休福利計劃供款	417	422
	<u>12,841</u>	<u>19,846</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	31,525	30,956
退休福利計劃供款	1,239	2,225
	<u>32,764</u>	<u>33,181</u>
員工成本總額	<u>45,605</u>	<u>53,027</u>
物業、廠房及設備的折舊	17,979	17,626
確認為開支的持作出售物業成本	-	122,909
持作出售物業的撇減(計入銷售成本)	-	13,418
	<u>17,979</u>	<u>133,953</u>

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零二一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0.42港仙(二零二零年：0.50港仙)	<u>39,732</u>	<u>48,071</u>

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零二零年九月三十日：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	
	二零二一年	二零二零年
	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)	128,496	276,559
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)	9,468,176	9,717,523

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(二零二一年三月三十一日：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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	3,474	7,339
31至90天	719	670
	<u>4,193</u>	<u>8,009</u>
預付款項及按金	94,550	37,504
其他應收款項(附註)	144,707	195,832
	<u>243,450</u>	<u>241,345</u>

附註：於二零二一年九月三十日，其他應收款項主要包括重建商用物業的可退還印花稅113,060,000港元(二零二一年三月三十一日：113,060,000港元)。

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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	91,923	91,628
非上市股本證券／有限合夥企業	203,681	185,334
非上市互惠基金	6,269	10,361
上市債務證券	1,125,013	1,334,953
非上市債務證券	61,270	78,629
	1,488,156	1,700,905
合計及報告為：		
已上市		
香港	596,536	457,782
新加坡	248,554	525,007
其他地區	371,846	443,792
非上市	271,220	274,324
	1,488,156	1,700,905
按呈報目的分析為：		
非流動資產	233,159	180,350
流動資產	1,254,997	1,520,555
	1,488,156	1,700,905

14. 其他應付款項及應計費用

下列為於報告期末其他應付款項及應計費用之明細：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	116,032	130,479
其他應付稅項	1,775	2,149
向合營企業提供財務擔保合約之遞延收入	11,329	11,205
應付利息	37,055	24,339
應計工程成本	249,997	261,641
財務擔保合約	63,216	—
應計費用及其他應付款項	98,846	148,267
	578,250	578,080

中期股息

董事不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零二零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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	202,205	208,249
持作出售物業	9,188,861	11,928,292
於損益賬按公平值計算的金融資產	296,594	306,188
	9,687,660	12,442,729

財務擔保合約

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	9,145,257	8,010,859
聯營公司	1,054,280	282,854
	10,199,537	8,293,713
及由下列各方動用：		
合營企業	7,489,863	6,716,533
聯營公司	935,075	192,280
	8,424,938	6,908,813

本公司董事已於報告期末就合營企業及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11,329,000港元（二零二一年三月三十一日：11,205,000港元）及財務擔保合約63,216,000港元（二零二一年三月三十一日：無）。

僱員

於二零二一年九月三十日，本集團員工總數為111人，不包括諾富特酒店的員工(二零二一年三月三十一日：105人，不包括諾富特酒店的員工)。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

本集團截至二零二一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」)。本公司每年寄發兩次摘要備忘錄予董事，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

截至二零二一年九月三十日止期間，本公司以總代價(扣除開支前) 21,141,450港元在聯交所購回合共83,030,000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 普通股份數目	購買價格		已付總代價 (扣除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年八月	82,720,000	0.255	0.250	21,073,250
二零二一年九月	310,000	0.220	0.220	68,200
總計	<u>83,030,000</u>			<u>21,141,450</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，二零二一年十一月二十四日

於本公告日期，本公司執行董事為鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生、方文彬先生、何樂輝先生及梁景賢先生；而本公司獨立非執行董事為林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)。