

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

截至二零二三年九月三十日止六個月

#### 管理層討論及分析

##### 業務回顧

截至二零二三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324,000,000港元，而上一個中期期間為230,700,000港元。截至二零二三年九月三十日止中期期間的綜合溢利為56,000,000港元，較上一個中期期間的93,100,000港元減少37,100,000港元。

截至二零二三年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為57,600,000港元，較上一個中期期間的61,600,000港元減少4,000,000港元。中期期間之股東應佔每股盈利為0.62港仙，而上一個中期期間則為0.66港仙。

全球經濟受到地緣政治和經濟挑戰的嚴重影響，復甦乏力。就中國而言，與美國的持續緊張關係和貿易限制，以及於2019冠狀病毒病重新開放後復甦緩慢，削弱了投資者信心和外部需求。儘管中國政府試圖透過各種刺激措施和放寬貨幣政策以填補缺口，但國內仍未能擺脫有關影響。

\* 僅供識別

就香港物業市場而言，於香港重新通關初期帶來令人欣喜的短暫經濟反彈後，中國經濟放緩和高利率的影響導致二零二三年第二季以來的技術性衰退。此外，疲弱的消費情緒、緊張的金融狀況及持續高企的借貸成本顯示二零二四年的經濟前景仍然充滿挑戰。管理團隊已意識到嚴峻的經營環境，並一直審慎管理我們的商用及住宅業務計劃。

## 香港商用物業

自二零二零年爆發2019冠狀病毒病以來，香港商用物業行業持續面臨挑戰。中環地區的甲級寫字樓仍有若干商用辦公室的租賃及投資活動，而其他地區則因經濟活動疲弱而面臨下滑。由於各種不明朗因素，謹慎的辦公室租戶已暫緩擴張計劃。隨著商業情緒惡化以及跨國及中國企業的需求減少，租賃市場將繼續面臨壓力。預期於經濟復甦之前，空置率上升及租金受壓的情況將會持續一段時間。

儘管香港重新通關後訪港旅客人數略有回升，但本地零售業仍依賴本地消費。疲弱的經濟前景，加上高利率環境及波動的股市，可能會繼續打壓本地消費情緒，從而對零售及餐飲租金造成下行壓力。

面對今年香港辦公室及零售租賃業務的嚴峻形勢，本集團審慎管理重點商用項目的發展及成本，並努力管理辦公室及零售以及餐飲租賃物業的租賃及租金，部份重點載列於下文。

於九龍東，本集團位於九龍灣的合營優質辦公大樓「啓匯」的租務情況已取得進展。本集團正不斷努力吸引優質租戶，最近更成功獲得醫院管理局成為新的主要租戶，租用面積超過100,000平方呎。我們於日後將繼續致力爭取優質的租戶組合及可觀的租金回報。

位於威靈頓街92-96號鄰近中環蘇豪區的合營商用大廈的建築工程正在順利進行中。本集團已與投資者及用戶訂立合約預售商用大廈的9個樓層，並仍希望於二零二四年中竣工之前售出更多樓層。

就與永泰地產有限公司合作發展位於中環結志街／嘉咸街的合營綜合用途市建局商用項目而言，建築工程正在按計劃進行，地基工程經已完成，上蓋結構工程正在進行中，預計將於二零二五年底竣工。

位於佐敦彌敦道352號的合營重建項目正在按計劃進行。我們努力管理成本，並評估較低商用樓層的最佳租戶狀況，以便在計劃於二零二五年底竣工後達致最高的未來租金回報及租戶組合。

本集團將繼續積極審慎地監察市場狀況，以實現商用資產的價值，同時努力管理及優化當前的租賃狀況，以提高租金回報率。

### 香港住宅物業

於中期期間，香港一手及二手住宅市場亦因按揭利率上升及購買意欲疲弱而放緩，導致各住宅類別的房價走軟。幸而，於二零二三年初中國重新通關初期，市場氣氛較為理想，本集團的豪宅市場產品得以取得可觀的銷售額。

本集團的主要豪宅銷售項目包括出售位於山頂白加道45號的地標式豪宅，該項目已於二零二三年十月成交。該獨特的重建古蹟豪宅佔地4,200平方呎，可180度全方位飽覽維港景觀，是不可多得的地產傑作。

我們的合營豪華住宅項目是位於渣甸山白建時道47號的「皇第」。項目坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供精選數量的單位，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。迄今為止，本集團已按優越價格售出了共16個單位中的12個單位。我們將努力以高價出售餘下的特色單位。

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一項合營項目，包括一系列超高檔住宅單位進行翻新工程。此外，本集團在此優越山頂地段全資擁有一棟位於山頂道10號之新建獨立洋房。市場對單位的反應踴躍並一直深感興趣，我們深信這個完美無瑕的項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的盛譽。

我們目前及即將推出的主要住宅項目包括位於上水粉錦公路333號的「華第」，包括6幢豪華別墅，每幢別墅的建築面積超過6,000平方呎。該項目在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為相隔僅需三分鐘車程的位於粉嶺的著名香港哥爾夫球會，方便經常往返中國內地的跨境旅客前往內地邊境。

我們現正與泛海國際集團有限公司及德祥地產集團有限公司合作開發位於寶珊道23號的合營優質住宅發展項目「寶峰」。該項目為一幢10層高住宅發展項目，由16個豪華住宅單位組成，每戶實用面積介乎3,770平方呎至7,260平方呎。我們已成功以高價預售其中1個單位，並預期日後可進一步推售。

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。我們預期住宅單位將於二零二四年進行預售，由於其位於九龍東的便利位置，預期將獲得穩固的市場反應。

我們與新世界發展有限公司及其他公司合營於港鐵黃竹坑站的「THE SOUTHSIDE」的第五期發展項目是位於即將建成的港鐵黃竹坑站商場上蓋的優質住宅物業。該項目的上蓋建築經已動工，目標於二零二五年竣工。我們預期住宅單位將於二零二四年進行預售。

另一項即將推出的重要大眾化豪華住宅項目為位於佐敦彌敦道350號的優質住宅大廈。此為我們與合作夥伴加拿大退休金計劃投資委員會合營重建的住宅部分項目。該大廈的外牆由國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」設計，預期於二零二五年左右竣工。住宅單位預期於二零二四年開始預售，我們預期市場對此交通便利的九龍黃金地段將反應熱烈。

於未來發展土地儲備方面，本集團位於新界「北部都會區」擁有兩幅大規模住宅用地。根據香港政府主導的這項重要發展計劃，位於新界北部與中國內地邊境沿線約30,000公頃（或74,132畝）的土地將於未來20年發展成為經濟重鎮及住宅區。本集團支持政府的計劃，並致力於未來在該兩幅土地上取得良好的經濟效益。

第一個是我們位於元朗以50:50的比例合營的麗新元朗中心重建項目，有關項目已提交申請以取得政府批准，將現有的工業大廈改造為一個未來應佔建築面積約為480,000平方呎的大眾化住宅項目。該地段交通便利，前往元朗中心地帶及港鐵朗屏站便利快捷。

第二個是位於古洞的合營項目，未來應佔建築面積約為1,200,000平方呎，而本集團持有該項目的40%權益。我們相信該地段位於未來港鐵古洞站附近，於日後將成為本集團主要的大眾化住宅發展項目。我們正在全力推進該等優質用地的籌備工作，並與地政總署等相關政府部門就換地安排及補地價談判等事宜緊密合作。

就我們的住宅物業業務而言，本集團對市場的長遠前景仍然充滿信心，由於供應有限，市場一直表現強韌。然而，當前嚴峻的營商環境帶來了重大挑戰，管理層及團隊將努力應對各種挑戰。

## 中國內地市場

儘管中國內地經濟放緩，本集團於中國內地市場仍取得良好進展。

於我們長期持有的中國內地商用資產方面，本集團對資產進行重新定位，取得良好租金提升。就上海吳江路169號的「四季坊」購物商場而言，我們對這座位於優越地段的商場進行升級工程，打造成為一系列雙層高端臨街商舖。於翻新工程後，本集團通過加強租賃狀況及租金回報率實現了重大價值增長，出租率從70%提升至90%。上海的「華府天地商場」於最近的租賃升級後亦取得穩健的出租率及租金回報率。

於住宅方面，位於北京金寶街90及92號的「金輿東華」是本集團於北京市中心的第一個豪華住宅合營項目。該項目具有古典歐陸式風格，其外觀設計是當地罕見且具辨識度。單位銷售進展順利，超過三分之二的翻新單位仍以高價售出，顯示內地富裕階層對於中國內地高端豪華住宅物業的持續強烈需求。

展望更長遠的未來，本集團仍看好中國內地的潛力，尤其是高端奢侈品零售方面，並將以適當的定位及投資策略作出適應及應對。

## 證券投資

於二零二三年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約355,000,000港元（二零二三年三月三十一日：487,800,000港元）。該投資組合中31.0%為上市債務證券、2.7%為上市股本證券及66.3%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.3%為美元及2.7%為港元。

於回顧期內，按市場估值的淨虧損為118,700,000港元，包括上市債務證券之公平值淨虧損117,400,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損4,100,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨收益2,800,000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14,700,000港元（二零二二年九月三十日：26,900,000港元）。

於二零二三年九月三十日，其中約9,500,000港元（二零二三年三月三十一日：30,300,000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

全球市場仍受到高利率環境的過度擠壓，儘管有若干跡象顯示現時利率水平已見頂，但可能會在一段時間內維持於較高水平。這將繼續對全球房地產資產的價格及相關高融資成本造成影響。此外，烏克蘭局勢持續衝突及中東最近的動盪將繼續削弱投資情緒，為全球市場帶來不確定性。

本集團於過去的中期期間一直審慎地透過從穩定的資產出售中獲得盈利，同時確保擁有穩健的現金結餘，以維持良好的財務狀況及流動性。我們對香港商用物業行業的中長期前景保持審慎樂觀，並將繼續致力實現商用房地產業務的盈利及優化。於住宅方面，本集團在豪宅市場產品上取得可觀的銷售成績。香港政府最近放寬多項有關購買物業的印花稅是推動住宅市場新需求的正確方向。中期而言，於市場及利率正常化時，管理團隊將致力為我們於香港推出並位於交通便利的黃金地段的豪宅及大眾化市場住宅產品實現可觀的銷售。

最後，我們的管理團隊仍然致力實現審慎的業務態度，管理穩健的資產負債表，同時平衡本集團的增長目標，在這個充滿挑戰的時期為我們的股東取得最佳回報。

## 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」)截至二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	3	<b>323,983</b>	230,732
銷售及服務成本		<b>(132,019)</b>	(106,217)
毛利		<b>191,964</b>	124,515
投資收入及(虧損)收益	4	<b>(103,941)</b>	21,832
其他收入	5	<b>167,942</b>	136,550
投資物業之公平值虧損		<b>(27,244)</b>	–
其他收益及虧損	6	<b>31,385</b>	13,760
行政開支		<b>(115,553)</b>	(145,090)
融資成本	7	<b>(323,748)</b>	(191,438)
應佔合營企業業績		<b>269,387</b>	166,665
應佔聯營公司業績		<b>(37,983)</b>	(12,595)
除稅前溢利		<b>52,209</b>	114,199
所得稅抵免(開支)	8	<b>3,780</b>	(21,128)
期內溢利	9	<b>55,989</b>	93,071
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>57,579</b>	61,570
永續資本證券持有人		–	34,300
非控股權益		<b>(1,590)</b>	(2,799)
		<b>55,989</b>	93,071
每股盈利(港仙)	11		
— 基本		<b>0.62</b>	0.66

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>55,989</u>	<u>93,071</u>
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	(126,207)	(333,267)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>(73,498)</u>	<u>(234,989)</u>
	<u>(199,705)</u>	<u>(568,256)</u>
期內全面開支總額	<u>(143,716)</u>	<u>(475,185)</u>
應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(142,126)	(506,686)
永續資本證券持有人	-	34,300
非控股權益	<u>(1,590)</u>	<u>(2,799)</u>
	<u>(143,716)</u>	<u>(475,185)</u>



## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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		181,295	197,837
投資物業		3,174,482	3,356,142
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	211,897	337,317
衍生金融工具		-	12,774
會所會籍		12,405	12,405
於合營企業的權益		5,940,569	5,738,958
應收合營企業款項		7,083,988	6,612,511
於聯營公司的權益		445,486	455,593
應收聯營公司款項		914,603	880,148
應收貸款		74,797	77,553
		<u>18,039,522</u>	<u>17,681,238</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款		114,670	114,028
貿易及其他應收款項	12	236,779	269,403
持作出售物業		6,329,754	6,386,824
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	143,128	150,491
可退回稅項		2,976	2,488
證券經紀所持現金		42,365	15,099
銀行結餘及現金	14	3,131,720	3,146,934
		<u>10,001,392</u>	<u>10,085,267</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	15	381,610	466,180
合約負債		960,000	114,000
應付稅項		185,391	185,349
應付合營企業款項		1,322,251	1,142,594
應付附屬公司非控股股東款項		146,528	164,728
銀行借款—一年內到期		2,706,196	2,064,162
		<u>5,701,976</u>	<u>4,137,013</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,299,416</u>	<u>5,948,254</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>22,338,938</u>	<u>23,629,492</u>

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	73,752	74,952
儲備	<u>14,090,712</u>	<u>14,289,340</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>14,164,464</b>	14,364,292
非控股權益	<b>33,091</b>	<u>35,480</u>
權益總額	<u><b>14,197,555</b></u>	<u>14,399,772</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行借款—一年後到期	5,705,737	6,791,830
有擔保票據—一年後到期	2,298,745	2,295,909
遞延稅項負債	<b>136,901</b>	<u>141,981</u>
	<u><b>8,141,383</b></u>	<u>9,229,720</u>
	<u><b>22,338,938</b></u>	<u><u>23,629,492</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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，惟若干物業及金融工具則以公平值（倘適用）計量。

除因應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二三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二零二三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二零二三年四月一日開始的本集團年度期間強制生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號（包括 二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第17號之修訂本）	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務公告第2號之修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際租稅變革 – 支柱二規則範本

本中期期間應用新訂香港財務報告準則及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。

### 3. 收益及分類資料

#### (a) 分拆收益

截至九月三十日止六個月

	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業—於某時間點	203,298	105,879
租金收入	120,685	124,853
	<u>323,983</u>	<u>230,732</u>
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	<u>203,298</u>	<u>105,879</u>

下文載列來自客戶合約的收益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
截至二零二三年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	391,760	1,124,689	1,056	14,745	1,532,250
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(45,952)	(4,964)	-	-	(50,916)
銷售持作出售物業	(23,475)	(1,119,131)	-	-	(1,142,606)
分類收益(不包括分佔聯營公司及 合營企業收益)	322,333	594	1,056	14,745	338,728
減：其他收益					
租金收入	(119,035)	(594)	(1,056)	-	(120,685)
利息收入及股息收入	-	-	-	(14,745)	(14,745)
客戶合約收益	<u>203,298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>203,298</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
截至二零二二年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	271,164	801,627	1,260	26,877	1,100,928
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(50,027)	(3,085)	-	-	(53,112)
銷售持作出售物業	-	(790,207)	-	-	(790,207)
分類收益(不包括分佔聯營公司及 合營企業收益)	221,137	8,335	1,260	26,877	257,609
減：其他收益					
租金收入	(115,258)	(8,335)	(1,260)	-	(124,853)
利息收入及股息收入	-	-	-	(26,877)	(26,877)
客戶合約收益	<u>105,879</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,879</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。

所有合約之期限均為一年或以下。按香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配予此等未履行合約之交易價格。

**(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
截至二零二三年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
租金收入	119,035	594	1,056	-	120,685
銷售持作出售物業	203,298	-	-	-	203,298
本集團收益	322,333	594	1,056	-	323,983
利息收入及股息收入	-	-	-	14,745	14,745
	<u>322,333</u>	<u>594</u>	<u>1,056</u>	<u>14,745</u>	<u>338,728</u>
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	45,952	4,964	-	-	50,916
銷售持作出售物業	23,475	1,119,131	-	-	1,142,606
	<u>69,427</u>	<u>1,124,095</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,193,522</u>
分類收益	<u>391,760</u>	<u>1,124,689</u>	<u>1,056</u>	<u>14,745</u>	<u>1,532,250</u>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	42,172	266,174	-	(38,959)	269,387
應佔聯營公司業績(附註)	131	(38,114)	-	-	(37,983)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	<u>181,745</u>	<u>5,917</u>	<u>(146)</u>	<u>(116,477)</u>	<u>71,039</u>
分類溢利(虧損)	<u>224,048</u>	<u>233,977</u>	<u>(146)</u>	<u>(155,436)</u>	<u>302,443</u>
未分配的其他收入					62,503
未分配的其他收益及虧損					31,385
中央行政費用					(20,374)
融資成本					(323,748)
除稅前溢利					<u>52,209</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
截至二零二二年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
租金收入	115,258	8,335	1,260	–	124,853
銷售持作出售物業	105,879	–	–	–	105,879
本集團收益	221,137	8,335	1,260	–	230,732
利息收入及股息收入	–	–	–	26,877	26,877
	<u>221,137</u>	<u>8,335</u>	<u>1,260</u>	<u>26,877</u>	<u>257,609</u>
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	50,027	3,085	–	–	53,112
銷售持作出售物業	–	790,207	–	–	790,207
	<u>50,027</u>	<u>793,292</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>843,319</u>
分類收益	<u>271,164</u>	<u>801,627</u>	<u>1,260</u>	<u>26,877</u>	<u>1,100,928</u>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	(49,654)	216,319	–	–	166,665
應佔聯營公司業績(附註)	1,090	(13,685)	–	–	(12,595)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	<u>140,250</u>	<u>(12,143)</u>	<u>(847)</u>	<u>4,067</u>	<u>131,327</u>
分類溢利(虧損)	<u>91,686</u>	<u>190,491</u>	<u>(847)</u>	<u>4,067</u>	<u>285,397</u>
未分配的其他收入					49,764
未分配的其他收益及虧損					13,760
中央行政費用					(43,284)
融資成本					<u>(191,438)</u>
除稅前溢利					<u>114,199</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投資及發展業務的經營溢利(虧損)。

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利(虧損)包括各分類所賺取的溢利(產生的虧損)、投資物業之公平值虧損、投資收入及(虧損)收益、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、顧問費收入及應佔合營企業及聯營公司的業績，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、攤銷財務擔保合約收入及其他)以及其他收益及虧損項目(包括財務擔保合約之確認減值虧損撥回、應收合營企業款項之確認減值虧損以及匯兌收益淨額)、中央行政費用及融資成本。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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	10,816	16,364
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	3,929	10,513
於損益賬按公平值計算的金融資產的 公平值變動虧損	(120,264)	(96,127)
衍生金融工具的公平值變動收益	1,578	91,082
	<u>(103,941)</u>	<u>21,832</u>

#### 5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	47,720	13,025
貸款利息收入	2,711	18,388
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	89,154	74,290
攤銷財務擔保合約收入	3,993	4,257
資產管理收入	16,001	12,401
顧問費收入	284	95
其他	8,079	14,094
	<u>167,942</u>	<u>136,550</u>

## 6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收益(虧損)包括：		
匯兌收益淨額	4,045	24,897
財務擔保合約之確認減值虧損撥回	27,340	-
應收合營企業款項之確認減值虧損	-	(11,137)
	<u>31,385</u>	<u>13,760</u>

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	254,385	123,255
其他借款	-	6,473
有擔保票據	63,642	64,145
來自合營企業的貸款	5,721	1,090
	<u>323,748</u>	<u>194,963</u>
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	-	(3,525)
	<u>323,748</u>	<u>191,438</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。截至二零二二年九月三十日止六個月，借款成本利率為合資格資產開支的利率介乎每年1.38%至3.67%。

## 8. 所得稅(抵免)開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	1,440	22,413
以往年度(超額撥備)撥備不足	(140)	49
	<u>1,300</u>	<u>22,462</u>
遞延稅項	(5,080)	(1,334)
	<u>(3,780)</u>	<u>21,128</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二零二三年財政年度預算案，二零二二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。超過600,000澳門幣之應課稅溢利按稅率12%繳納稅項。

由於本集團於澳門之附屬公司於兩個期間並無產生超過600,000澳門幣之應課稅溢利，因此毋須就澳門所得補充稅撥備。

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二百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過二百萬港元的溢利將按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。

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%。

由於本集團於中國之附屬公司於兩個期間已有累計虧損可抵銷未來溢利，因此毋須就中國企業所得稅撥備。

## 9. 期內溢利

截至九月三十日止六個月  
二零二三年      二零二二年  
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	16,402	17,047
退休福利計劃供款	688	660
	<u>17,090</u>	<u>17,707</u>

其他員工成本：

薪酬及其他福利	29,593	41,408
退休福利計劃供款	1,832	2,223
	<u>31,425</u>	<u>43,631</u>

員工成本總額

48,515	61,338
<u><u>48,515</u></u>	<u><u>61,338</u></u>

物業、廠房及設備的折舊

16,511      17,344

確認為開支的持作出售物業成本

175,625      64,616

持作出售物業撤減撥回額(計入銷售成本)

(111,260)      -

<u><u>(111,260)</u></u>	<u><u>-</u></u>
-------------------------	-----------------

## 10. 股息

截至九月三十日止六個月  
二零二三年      二零二二年  
千港元      千港元  
(未經審核)      (未經審核)

截至二零二三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(二零二二年：0.42港仙)

39,350      39,361

<u><u>39,350</u></u>	<u><u>39,361</u></u>
----------------------	----------------------

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零二二年九月三十日：零港元)。



## 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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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)	<u>57,579</u>	<u>61,570</u>
<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)	<u>9,337,806</u>	<u>9,370,443</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(二零二三年三月三十一日：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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	2,165	3,456
31至90天	2,919	3,030
	<u>5,084</u>	<u>6,486</u>
預付款項及按金	13,640	34,119
其他應收款項(附註)	218,055	228,798
	<u>236,779</u>	<u>269,403</u>

附註：截至二零二三年三月三十一日止年度期間，本集團出售於Star Trail Limited及其附屬公司(「二零二三年被出售附屬公司」)之49%股權予兩名獨立第三方，並將於二零二三年被出售附屬公司之餘下51%權益列作一間合營企業(「合營企業」)。於二零二三年九月三十日，其他應收款項主要包括合營企業發行之承兌票據152,000,000港元(二零二三年三月三十一日：152,000,000港元)，按香港銀行同業拆息加年利率1.2%計息，並為已收代價的一部分。到期日為(i)二零二四年八月十二日；或(ii)香港建築事務監督發出上述發展中物業的佔用許可證日期起計6個月(以較早者為準)。

13. 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

於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	9,611	13,669
非上市股本證券／有限合夥	169,997	171,124
上市債務證券	109,983	211,708
非上市債務證券	65,434	91,307
	<u>355,025</u>	<u>487,808</u>
合計及報告為：		
已上市		
香港	59,670	97,708
新加坡	6,751	16,864
其他地區	53,173	110,805
非上市	235,431	262,431
	<u>355,025</u>	<u>487,808</u>
按呈報目的分析為：		
非流動資產	211,897	337,317
流動資產	143,128	150,491
	<u>355,025</u>	<u>487,808</u>

14. 銀行結餘及現金

於二零二三年九月三十日，銀行結餘及現金中包括5,297,000港元原到期日超過三個月之定期存款（二零二三年三月三十一日：零港元）。

15. 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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	92,556	94,425
其他應付稅項	2,292	2,436
向合營企業提供財務擔保合約	29,794	61,569
應付利息	42,712	45,439
應計工程成本	196,825	221,478
應計費用及其他應付款項	17,431	40,833
	<u>381,610</u>	<u>466,180</u>

## 中期股息

董事不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零二二年九月三十日止六個月：零港元）。

## 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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	169,805	177,916
投資物業	3,174,482	3,356,142
持作出售物業	6,100,536	6,157,606
於損益賬按公平值計算的金融資產	9,504	30,270
	<b>9,454,327</b>	<b>9,721,934</b>

## 財務擔保合約

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	8,168,146	8,706,270
聯營公司	1,279,200	1,099,200
	<b>9,447,346</b>	<b>9,805,470</b>

及由下列各方動用：

合營企業	6,988,237	7,324,305
聯營公司	1,099,200	1,099,200
	<b>8,087,437</b>	<b>8,423,505</b>

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。

## 僱員

於二零二三年九月三十日，本集團員工總數為102人（二零二三年三月三十一日：106人）。本集團的僱員薪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，可向僱員發放酌情花紅。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二三年九月三十日止六個月期間已應用上市規則附錄14所載的企業管治守則（「守則」）的原則，並已遵守守則之適用守則條文，惟守則之守則條文第C.2.1條有所偏離除外，於下文闡述。

守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。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。

## 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所載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。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司以總代價(扣除開支前) 18,196,370 港元在聯交所購回合共150,000,000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	
二零二三年八月	<u>150,000,000</u>	0.125	0.117	<u>18,196,370</u>
總計	<u><u>150,000,000</u></u>			<u><u>18,196,370</u></u>

## 審核委員會

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已經由本公司的審核委員會審閱。

## 刊載中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk))。本公司之二零二三／二四年中期報告將於適當時候刊載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零二三年十一月二十九日

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、何樂輝先生、梁景賢先生及鍾宛彤女士；而本公司獨立非執行董事為林家禮博士(BBS, JP)、鄭毓和先生、石禮謙先生(GBS, JP)及盧永仁博士(JP)。