



INTERIM REPORT  
2023/24 中期報告

Stock Code 股份代號: 497

## 公司資料

### 董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
何樂輝  
梁景賢  
鍾宛彤

獨立非執行董事：

林家禮 (BBS, JP)  
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 (BBS, JP)  
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 (BBS, JP)

### 提名委員會

鍾楚義 (主席)  
林家禮 (BBS, JP)  
鄭毓和

### 執行委員會

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
何樂輝  
梁景賢  
鍾宛彤

### 公司秘書

簡士民

### 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  
大新銀行有限公司  
星展銀行(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  
南洋商業銀行有限公司  
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號舖

### 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	323,983	230,732
銷售及服務成本		(132,019)	(106,217)
毛利		191,964	124,515
投資收入及(虧損)收益	4	(103,941)	21,832
其他收入	5	167,942	136,550
投資物業之公平值虧損	13	(27,244)	-
其他收益及虧損	6	31,385	13,760
行政開支		(115,553)	(145,090)
融資成本	7	(323,748)	(191,438)
應佔合營企業業績		269,387	166,665
應佔聯營公司業績		(37,983)	(12,595)
除稅前溢利		52,209	114,199
所得稅抵免(開支)	8	3,780	(21,128)
期內溢利	9	55,989	93,071
<b>應佔期內溢利：</b>			
本公司擁有人		57,579	61,570
永續資本證券持有人		-	34,300
非控股權益		(1,590)	(2,799)
		55,989	93,071
<b>每股盈利(港仙)</b>	11		
—基本		0.62	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 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
<b>期內溢利</b>	<b>55,989</b>	93,071
<b>其他全面開支</b>		
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	(73,498)	(234,989)
	(199,705)	(568,256)
<b>期內全面開支總額</b>	<b>(143,716)</b>	(475,185)
<b>應佔全面(開支)收益總額：</b>		
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	(1,590)	(2,799)
	(143,716)	(475,185)

## 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	12	181,295	197,837
投資物業	13	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	17	211,897	337,317
衍生金融工具	23	-	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	14	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	14	914,603	880,148
應收貸款		74,797	77,553
		<b>18,039,522</b>	<b>17,681,238</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款		114,670	114,028
貿易及其他應收款項	15	236,779	269,403
持作出售物業	16	6,329,754	6,386,824
於損益賬按公平值計算的金融資產	17	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	18	3,131,720	3,146,934
		<b>10,001,392</b>	<b>10,085,267</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	19	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	14	1,322,251	1,142,594
應付附屬公司非控股股東款項	14	146,528	164,728
銀行借款—一年內到期	20	2,706,196	2,064,162
		<b>5,701,976</b>	<b>4,137,013</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,299,416</b>	<b>5,948,254</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>22,338,938</b>	<b>23,629,492</b>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

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>資本及儲備</b>			
股本	21	73,752	74,952
儲備		14,090,712	14,289,340
本公司擁有人應佔權益		14,164,464	14,364,292
非控股權益		33,091	35,480
權益總額		14,197,555	14,399,772
<b>非流動負債</b>			
銀行借款—一年後到期	20	5,705,737	6,791,830
有擔保票據—一年後到期	22	2,298,745	2,295,909
遞延稅項負債		136,901	141,981
		8,141,383	9,229,720
		22,338,938	23,629,492

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							永續 資本證券 持有人 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本撥回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零二三年四月一日 (經審核)	74,952	2,052,135	6,620	72,579	(257,715)	12,415,721	14,364,292	-	35,480	14,399,772
期內溢利	-	-	-	-	-	57,579	57,579	-	(1,590)	55,989
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(126,207)	-	(126,207)	-	-	(126,207)
應佔合營企業匯兌差額， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	(73,498)	-	(73,498)	-	-	(73,498)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(199,705)	57,579	(142,126)	-	(1,590)	(143,716)
回購股份 (附註21)	(1,200)	-	-	-	-	(17,152)	(18,352)	-	-	(18,352)
確認為分派的股息 (附註10)	-	-	-	-	-	(39,350)	(39,350)	-	-	(39,350)
分派予附屬公司之非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(799)	(799)
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	73,752	2,052,135	6,620	72,579	(457,420)	12,416,798	14,164,464	-	33,091	14,197,555

## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							永續 資本證券 持有人 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	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	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零二二年四月一日 (經審核)	74,974	2,052,135	6,620	72,579	157,996	12,143,253	14,507,557	1,257,327	41,934	15,806,818
期內溢利	-	-	-	-	-	61,570	61,570	34,300	(2,799)	93,071
因核算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(333,267)	-	(333,267)	-	-	(333,267)
應佔合營企業匯兌差額， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	(234,989)	-	(234,989)	-	-	(234,989)
期內全面 (開支) 收益總額	-	-	-	-	(568,256)	61,570	(506,686)	34,300	(2,799)	(475,185)
回購股份 (附註21)	(22)	-	-	-	-	(523)	(545)	-	-	(545)
確認為分派的股息 (附註10)	-	-	-	-	-	(39,361)	(39,361)	-	-	(39,361)
分派予永續資本證券持有人 分派予附屬公司之非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(36,509)	-	(36,509)
贖回永續資本證券	-	-	-	-	-	(23,302)	(23,302)	(1,255,118)	(800)	(1,278,420)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	74,952	2,052,135	6,620	72,579	(410,260)	12,141,637	13,937,663	-	38,335	13,975,998

附註： 本集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零二三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)
<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公平值減少		117,422	96,127
其他應付款項及應計費用減少		(81,936)	(101,124)
合約負債增加(減少)		846,000	(10,588)
持作出售物業減少(增加)		101,103	(76,872)
貿易及其他應收款項減少		2,988	19,488
證券經紀所持現金(增加)減少		(27,266)	9,174
其他經營業務的現金流入淨額		69,521	101,998
		<b>1,027,832</b>	<b>38,203</b>
<b>投資活動所用現金淨額：</b>			
已收利息		50,431	31,413
於損益賬按公平值計算的金融資產已收利息收入		10,816	16,364
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息收入		3,929	10,513
購入於損益賬按公平值計算的金融資產		(145,663)	(15,000)
出售於損益賬按公平值計算的金融資產		-	13,325
購入物業、廠房及設備	12	-	(17)
於合營企業之投資		(73,795)	(19,338)
向合營企業墊款		(634,983)	(377,703)
合營企業還款		278,103	168,491
於一間聯營公司之投資		-	(4,200)
向一間聯營公司墊款		(35,489)	(223,700)
一間聯營公司還款		1,805	-
應收貸款還款		2,114	106,177
出售衍生金融工具之所得款項		14,352	153,090
償付衍生金融工具		-	(10,890)
存放原到期日超過三個月之定期存款		(5,297)	-
		<b>(533,677)</b>	<b>(151,475)</b>

## 簡明綜合現金流量表 (續)

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)
<b>融資活動所用現金淨額：</b>			
償還銀行借款	20	(2,024,436)	(2,263,029)
回購有擔保票據		-	(30,170)
回購股份	21	(18,352)	(545)
已付股息	10	(39,350)	(39,361)
已付附屬公司非控股股東之股息		(799)	(800)
合營企業墊款		179,671	206,705
償還合營企業款項		(14)	(952)
償還非控股股東款項		(18,200)	(3,582)
新增銀行借款	20	1,702,470	2,889,811
已付利息		(323,748)	(194,963)
分派予永續資本證券持有人		-	(36,509)
回購永續資本證券		-	(1,278,420)
		<b>(542,758)</b>	<b>(751,815)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(48,603)</b>	<b>(865,087)</b>
<b>期初現金及現金等價物</b>		<b>3,146,934</b>	<b>3,455,719</b>
<b>匯率變動之影響，淨額</b>		<b>28,092</b>	<b>16,861</b>
<b>期終現金及現金等價物</b>		<b>3,126,423</b>	<b>2,607,493</b>
<b>現金及現金等價物之分析</b>			
銀行結餘及現金		3,131,720	2,607,493
減：原到期日超過三個月之定期存款	18	(5,297)	-
		<b>3,126,423</b>	<b>2,607,493</b>

## 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－於某一時間點	203,298	105,879
租金收入	120,685	124,853
	<b>323,983</b>	<b>230,732</b>
	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	203,298	105,879

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (a) 分拆收益(續)

截至九月三十日止六個月(續)

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)					
<b>分類收益</b>	391,760	1,124,689	1,056	14,745	1,532,250
<b>減：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)
<b>分類收益(不包括應佔聯營公司及 合營企業收益)</b>	322,333	594	1,056	14,745	338,728
<b>減：其他收益</b>					
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	203,298	-	-	-	203,298

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (a) 分拆收益(續)

截至九月三十日止六個月(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
截至二零二二年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>分類收益</b>	271,164	801,627	1,260	26,877	1,100,928
<b>減：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)
<b>分類收益(不包括應佔聯營公司及 合營企業收益)</b>	221,137	8,335	1,260	26,877	257,609
<b>減：其他收益</b>					
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)
<b>客戶合約收益</b>	105,879	-	-	-	105,879

持作出售物業所產生的收益乃於客戶取得該等物業控制權的某一時間點確認，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。

### 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應佔聯營公司及合營企業之收益，以分配資源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
	322,333	594	1,056	14,745	338,728
<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
	69,427	1,124,095	-	-	1,193,522
分類收益	391,760	1,124,689	1,056	14,745	1,532,250
<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)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	181,745	5,917	(146)	(116,477)	71,039
分類溢利(虧損)	224,048	233,977	(146)	(155,436)	302,443
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)
<b>除稅前溢利</b>					52,209



### 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
	221,137	8,335	1,260	26,877	257,609
<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
	50,027	793,292	-	-	843,319
分類收益	271,164	801,627	1,260	26,877	1,100,928
<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)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	140,250	(12,143)	(847)	4,067	131,327
分類溢利(虧損)	91,686	190,491	(847)	4,067	285,397
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					(191,438)
<b>除稅前溢利</b>					114,199

附註：應佔合營企業及聯營公司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)。

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料(續)

##### 分類收益及業績(續)

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。

##### 分類資產及負債

本集團資產及負債按呈報及經營分類的分析如下：

	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)
<b>分類資產</b>		
商用物業控股	15,502,062	15,560,504
住宅物業控股	8,448,947	7,905,882
澳門物業控股	147,273	147,197
證券投資	384,038	557,539
<b>總分類資產</b>	<b>24,482,320</b>	<b>24,171,122</b>
物業、廠房及設備	181,295	197,837
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	3,131,720	3,146,934
其他未分配資產	200,238	233,025
<b>綜合資產總額</b>	<b>28,040,914</b>	<b>27,766,505</b>
<b>分類負債</b>		
商用物業控股	362,437	442,691
住宅物業控股	2,375,735	1,360,609
澳門物業控股	62,326	61,203
證券投資	5,285	10,301
<b>總分類負債</b>	<b>2,805,783</b>	<b>1,874,804</b>
有擔保票據	2,298,745	2,295,909
銀行借款	8,411,933	8,855,992
應付稅項	185,391	185,349
其他未分配負債	141,507	154,679
<b>綜合負債總額</b>	<b>13,843,359</b>	<b>13,366,733</b>

### 3. 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料(續)

##### 分類資產及負債(續)

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其他資產外，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、應付稅項以及其他負債外，所有負債均已分配予經營分類。

##### 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(不包括香港及澳門)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)	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	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)
香港	258,198	170,983	5,932,755	5,757,793
中國	64,729	58,489	3,821,482	4,003,142
澳門	1,056	1,260	-	-
	<b>323,983</b>	230,732	<b>9,754,237</b>	9,760,935

附註：非流動資產不包括金融工具。

#### 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 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	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
	<b>(103,941)</b>	21,832

#### 5. 其他收入

	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)
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
	<b>167,942</b>	136,550

## 6. 其他收益及虧損

	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)
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)
	<b>31,385</b>	<b>13,760</b>

## 7. 融資成本

	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)
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
借款成本總額	<b>323,748</b>	<b>194,963</b>
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	-	(3,525)
	<b>323,748</b>	<b>191,438</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。截至二零二二年九月三十日止六個月，合資格資產開支之借款成本利率介乎每年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 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (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
遞延稅項	1,300	22,462
	(5,080)	(1,334)
	(3,780)	21,128

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2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000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 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	16,402	17,047
退休福利計劃供款	688	660
	17,090	17,707
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
	31,425	43,631
員工成本總額	48,515	61,338
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
持作出售物業撤銷撥回額(計入銷售成本)	(111,260)	-

## 10. 股息

	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)
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

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 千港元 (未經審核)	二零二二年 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)	57,579	61,570
	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 股份數目 (未經審核)	二零二二年 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)	9,337,806	9,370,443

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

截至二零二三年九月三十日止六個月期間，本集團並無收購任何物業、廠房及設備 (二零二二年九月三十日止六個月：17,000港元)。

## 13. 投資物業

本集團於本中期期末之投資物業乃由與本集團並無關連之一間獨立合資格物業估值師戴德梁行有限公司進行估值。

估值主要基於參考每月市場租金及資本化率之投資方法而得出。相應之投資物業之公平值減少27,244,000港元 (二零二二年九月三十日止六個月：零港元) 已直接於截至二零二三年九月三十日止六個月之損益表中確認。



## 14. 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)
計入非流動資產的應收合營企業款項 (附註i)	7,083,988	6,612,511
計入流動負債的應付合營企業款項 (附註ii)	1,322,251	1,142,594
計入非流動資產的應收聯營公司款項 (附註iii)	914,603	880,148
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項 (附註iv)	146,528	164,728

上述應收(應付)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) 於二零二三年九月三十日，計入應收合營企業款項之本金及利息金額為2,764,626,000港元(二零二三年三月三十一日：2,784,830,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零二三年三月三十一日：香港最優惠利率加1%至3%及4.875%)計息，並須於一年後償還。餘額中本金金額5,151,968,000港元(二零二三年三月三十一日：4,481,092,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，於二零二三年九月三十日，計入應收合營企業款項中應佔合營企業虧損為390,590,000港元(二零二三年三月三十一日：457,231,000港元)，乃指超過投資成本的應佔虧損(以本集團的法定或推定責任為限)。

截至二零二三年九月三十日止期間，並無確認根據管理層評估預期信貸虧損撥備而釐定應收合營企業款項之減值虧損(二零二三年三月三十一日：29,913,000港元)。

- (ii) 於二零二三年九月三十日，計入應付合營企業款項之本金金額為108,700,000港元(二零二三年三月三十一日：108,700,000港元)為無抵押、按年利率2%至3%(二零二三年三月三十一日：2%至3%)計息及須按要求時償還。餘下結餘為無抵押、免息及須按要求時償還。
- (iii) 於二零二三年九月三十日，計入應收聯營公司之本金及利息金額為1,105,857,000港元(二零二三年三月三十一日：1,042,710,000港元)為無抵押、按香港最優惠利率加1.5%計息及無固定還款期。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。
- (iv) 所有結餘為無抵押、免息及須按要求時償還。

## 15. 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
預付款項及按金	5,084	6,486
其他應收款項(附註)	13,640	34,119
	218,055	228,798
	236,779	269,403

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(「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)。

## 16. 持作出售物業

截至二零二三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1,239,000港元(二零二二年九月三十日止六個月：147,000港元)及發展中物業的資本開支為零港元(二零二二年九月三十日止六個月：76,725,000港元)。

## 17. 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 (附註i)	9,611	13,669
非上市股本證券／有限合夥 (附註ii)	169,997	171,124
上市債務證券 (附註iii)	109,983	211,708
非上市債務證券 (附註iv)	65,434	91,307
	<b>355,025</b>	<b>487,808</b>
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
	<b>355,025</b>	<b>487,808</b>
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
	<b>355,025</b>	<b>487,808</b>

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) 於二零二三年九月三十日，非上市股本證券／有限合夥乃按公平值計量。詳情載於附註24。
- (iii) 於二零二三年九月三十日，上市債務證券指以固定年利率2.5%至11%（二零二三年三月三十一日：2.5%至11.75%）計息的債券。上市債務證券的到期日介乎為二零二三年十月十九日至永久（二零二三年三月三十一日：二零二三年四月十一日至永久）。彼等的公平值按市場上可獲得的市場買盤報價而釐定。於二零二三年九月三十日，有關款項包括拖欠賬面總額為4,289,000港元（二零二三年三月三十一日：11,968,000港元）之違約上市債務證券。
- (iv) 於二零二三年九月三十日，非上市債務證券指以固定年利率9.5%（二零二三年三月三十一日：固定年利率5.3%至9.5%之債券及存款證）之債券。非上市債務證券將於二零二四年一月到期。其公平值根據貼現現金流量法釐定。

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲得一般銀行融資的擔保。詳情載於附註28。

上述所有金融資產均按公平值列賬，公平值計量之詳情載於附註24。

## 18. 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）。

## 19. 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
	<b>381,610</b>	<b>466,180</b>

## 20. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約1,702,470,000港元（二零二二年九月三十日止六個月：2,889,811,000港元）及償還銀行借款約2,024,436,000港元（二零二二年九月三十日止六個月：2,263,029,000港元）。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款7,800,110,000港元（二零二三年三月三十一日：8,109,144,000港元）的年利率為香港銀行同業拆息加1.20%至2.05%（二零二三年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.60%至2.05%）、借款零港元（二零二三年三月三十一日：91,961,000港元）的年利率為英鎊隔夜平均指數加固定息差、複合參考利率及借款611,823,000港元（二零二三年三月三十一日：654,887,000港元）的年利率為全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆放利率加固定息差。於二零二三年九月三十日，實際年利率介乎4.28%至7.23%（二零二三年三月三十一日：0.61%至6.80%）。

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擔保。所抵押資產的賬面值載於附註28。

## 21. 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>		
於二零二二年四月一日、二零二二年九月三十日、 二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日	22,500,000,000	180,000

### 已發行及繳足：

於二零二二年四月一日 已回購及註銷的股份	9,371,729,676 (2,790,000)	74,974 (22)
於二零二二年九月三十日及二零二三年三月三十一日 已回購及註銷的股份	9,368,939,676 (150,000,000)	74,952 (1,200)
於二零二三年九月三十日	9,218,939,676	73,752

於截至二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日止期間，本公司所發行或回購的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

截至二零二三年九月三十日止期間，本公司在聯交所回購其150,000,000股股份。上述股份已於回購時註銷，而購入該等已註銷股份的已付總額18,352,000港元已從權益持有人的權益中扣除。

回購月份	已回購及註銷的 普通股份數目	每股價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二三年八月	150,000,000	0.125	0.117	18,352

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司在聯交所回購其2,790,000股股份。上述股份已於回購時註銷，而購入該等已註銷股份的已付總額545,000港元已從權益持有人的權益中扣除。

回購月份	已回購及註銷的 普通股份數目	每股價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二二年七月	2,790,000	0.195	0.193	545

## 22. 有擔保票據

於二零二一年七月二十二日，Estate Sky Limited發行有擔保票據，本公司為其擔保人，本金總額為300,000,000美元（相當於約2,340,000,000港元）（「二零二一年有擔保票據」），按年利率5.45%計息及每半年期末支付利息一次。於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團已贖回及註銷3,868,000美元（相當於約30,170,000港元）之二零二一年有擔保票據。於二零二三年九月三十日，二零二一年有擔保票據之賬面值為2,298,745,000港元將於二零二五年七月二十一日到期（二零二三年三月三十一日：2,295,909,000港元）。

二零二一年有擔保票據於新加坡證券交易所有限公司上市，於二零二三年九月三十日的公平值為1,873,477,000港元（二零二三年三月三十一日：2,017,530,000港元）。

## 23. 衍生金融工具

	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)
衍生金融資產 利率掉期	-	12,774

於二零二三年三月三十一日，本集團有利率掉期，以浮息付款轉為定息付款將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

	二零二三年 三月三十一日 (經審核)
名義金額(千英鎊)	10,000
到期日	二零二七年九月二十日
行使匯率(定息範圍)	0.688%

上述合約於年末以公平值計量。該等衍生合約並無指定為對沖工具，而於截至二零二三年九月三十日止六個月的公平值淨收益1,578,000港元（二零二二年九月三十日止六個月：91,082,000港元）已於損益中確認。

## 24. 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及負債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及負債的公平值（尤其是所使用的估值方法及輸入數據），以及按公平值計量輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類為公平值層級（級別一至級別三）：

- 級別一公平值計量乃從同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）得出之計量；
- 級別二公平值計量乃從資產或負債在級別一之可觀察報價以外之輸入數據直接（即價格）或間接（即源自價格）得出之計量；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入數據（非可觀察輸入數據）的估值方法得出之計量。

金融資產	於下列日期的公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大非可觀察輸入數據	非可觀察輸入數據與公平值的關係
	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)				
於損益賬按公平值 計算的金融資產	上市股本證券：	上市股本證券：	級別一	活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	— 香港：	— 香港：				
	9,584	13,631				
	— 其他地方：	— 其他地方：				
	27	38				
	上市債務證券：	上市債務證券：	級別一	活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	— 香港：	— 香港：				
	17,950	26,320				
	— 新加坡：	— 新加坡：				
	6,751	16,864				
	— 其他地方：	— 其他地方：				
	53,146	110,767				
	上市債務證券：	上市債務證券：	級別二	活躍市場的買入報價 及管理費調整	不適用	不適用
	— 香港：	— 香港：				
	32,136	57,757				

## 24. 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		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大非可觀察 輸入數據	非可觀察輸入數據 與公平值的關係
	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)				
於損益賬按公平值 計算的金融資產	非上市債務證券： 零	非上市債務證券： 33,874	級別一	場外交易市場買入報價	不適用	不適用
	非上市債務證券： 65,434	非上市債務證券： 57,433	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163.87% (二零二三年 三月三十一日： 57.55%)	貼現率增加將導致 公平值減少
	非上市股本證券/ 有限合夥： — 金融資產A/B： 154,305	非上市股本證券/ 有限合夥： — 金融資產A/B： 156,444	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	資產淨值貼現率 9.80%至14.13% (二零二三年 三月三十一日： 7.55%至 14.13%)	資產淨值貼現率增加 將導致公平值減少
	— 金融資產C： 15,692	— 金融資產C： 14,680	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： 零	利率掉期： 12,774	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



## 24. 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
於二零二二年四月一日 (經審核)	222,572
於損益之公平值虧損 購入	(17,376) 2,917
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	208,113
於二零二三年四月一日 (經審核)	213,877
於損益之公平值收益 購入	2,757 3,105
二零二三年九月三十日 (未經審核)	219,739

於兩個期間，級別一及級別二計量之間並無轉撥。

除附註22所載之詳情外，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彼等公平值相若。

## 25. 通過出售附屬公司出售資產及負債

### 截至二零二三年九月三十日止期間

#### 出售Marble Range Limited (「二零二三年被出售附屬公司—Marble Range」)

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團出售於二零二三年被出售附屬公司—Marble Range之全部權益，總現金代價為106,836,000港元。由於二零二三年被出售附屬公司—Marble Range主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要收購持作出售物業，即二零二三年被出售附屬公司—Marble Range的單一主導資產。因此，本集團將二零二三年被出售附屬公司—Marble Range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產生的收益。

於出售日期，二零二三年被出售附屬公司—Marble Range應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產及負債：	
持作出售物業	175,625
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	174
銀行結餘及現金	4,494
租賃優惠	22,368
貿易及其他應付款項	(3,683)
應付稅項	(282)
	<hr/>
所出售資產淨值	198,696
交易成本	12,040
出售之虧損	(7,438)
	<hr/>
	203,298
	<hr/>
已收總代價：	
已收現金	106,836
轉讓貸款	96,462
	<hr/>
	203,298
	<hr/>
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	106,836
減：所出售之銀行結餘及現金	(4,494)
	<hr/>
	102,342
	<hr/>

## 26. 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>

本公司董事於報告期末對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。

## 27. 購股權計劃

本公司為本集團的合資格參與者設立一項購股權計劃，並已於二零二二年八月十五日屆滿。

截至二零二二年九月三十日止六個月，期初及期末或期間均無授出任何的購股權。

## 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>

## 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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	16,001	12,401
合營企業	利息收入	60,507	62,015
合營企業	利息開支	1,634	1,090
一間聯營公司	利息收入	28,647	12,275

(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14。

(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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
短期福利		16,402	22,089
退休福利		688	664
		17,090	22,753

執行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35頁的簡明綜合財務報表,該財務報表包括截至二零二三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會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

二零二三年十一月二十九日

## 管理層討論及分析

### 中期股息

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

### 業績回顧

本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月錄得的總收益約為324,000,000港元（二零二二年九月三十日止六個月：230,700,000港元），主要來自銷售持作出售物業之收入約203,300,000港元及租金收入約120,700,000港元。收益增加乃由於期內銷售持作出售物業增加所致。

截至二零二三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57,600,000港元（二零二二年九月三十日止六個月：61,600,000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3,174,100,000港元（二零二三年三月三十一日：3,162,000,000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融資應付營運所需。

於二零二三年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為10,710,700,000港元（二零二三年三月三十一日：11,151,900,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為38.2%（二零二三年三月三十一日：40.2%）（按本集團對外借款總額佔資產總值的百分比計量）。

所有銀行借款主要以港元、人民幣、美元、澳元及英鎊為單位，以浮動利率基準根據短期香港銀行同業拆息加年利率1.20%至2.05%、英鎊隔夜平均指數加固定息差、複合參考利率或全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆放利率加固定息差計息。借款還款期（包括貸款協議載有須按要求償還條款的銀行借款約62,000,000港元納入須於一年內償還的借款）通常介乎二至五年，其中約2,706,200,000港元須於一年內償還及5,705,700,000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。

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，中國經濟放緩和髙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，加上髙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「金興東華」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融資的擔保。

## 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。

## 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。

## 其他資料

### 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益

於二零二三年九月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定已備存的登記冊內或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 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	股權總額的 概約百分比
鍾楚義（「鍾先生」） <sup>附註</sup>	實益擁有人	本公司	5,179,192,062	56.18
	控制法團權益	本公司	5,176,147,062	56.15
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500	0.26

附註：鍾先生為本公司5,179,192,062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5,176,147,062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。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，本公司並無獲悉任何於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定已備存的登記冊內或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東的權益

於二零二三年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條備存的登記冊及就董事或本公司所知，並無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）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，或根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司須存置之登記冊，或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 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18,466,449,000港元的財務援助及擔保，相當於二零二三年九月三十日本集團總資產值約65.9%。

於二零二三年九月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
翔行投資有限公司	257,491	-
Autumn Bliss Limited	43	-
Century Bliss Limited	93,213	290,000
City Synergy Limited	95,285	41,942
Clear Dynamic Limited	459,009	345,000
Cleveland Global Limited	-	172,654
Creative Modern Limited	518,273	240,000
Eagle Wonder Limited	320,525	242,165
Fame Allied Limited	26,993	68,306
Favour Eternal Limited	23,098	-
明宏有限公司	519,000	-
Innovative Vanguard Limited	-	235,620
Jerwyn Pte. Ltd.	59,820	-
King Empire International Limited	1,105,857	810,000
Land Magic Investments Limited	214,512	186,400
Leading Avenue Limited	273,967	270,000
Lotus Legend Limited	6,891	-
Modern Crescent Limited	1,201,738	760,000
洋越投資有限公司	36,947	-
Silver Chic Limited	260,995	136,000
Sincere Charm Limited	286,548	108,760
Sino City Ventures Limited	183,591	-
Southwater Investments Limited	2,536,173	3,450,000
勝銘有限公司	385,460	166,399
Tiptop Noble Limited	425	1,300,500
True Fame Enterprises Limited	-	469,200
Vital Triumph Limited	153,249	154,400
	9,019,103	9,447,346

## 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(根據可得之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	47,827	10,014
流動資產	60,576,712	21,759,221
流動負債	(25,907,030)	(7,580,514)
非流動負債	(29,702,769)	(10,982,535)
	5,014,740	3,206,186

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動如下：

林家禮博士(*BBS, JP*)於二零二三年十月一日獲委任為MOS House Group Limited之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。林博士於二零二三年十一月七日辭任Thomson Medical Group Limited及Alset International Limited之獨立非執行董事職務，該等公司之股份均於新加坡交易所上市。

林博士於(i)二零二三年五月三十一日退任TMC Life Sciences Berhad之獨立非執行董事，該公司之股份於馬來西亞聯交所上市；及(ii)二零二三年十月十二日退任海通證券股份有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所及上海證券交易所上市。

石禮謙先生(*GBS, JP*)獲委任為香港城市大學顧問委員會成員，自二零二三年一月一日起生效。石先生曾擔任高銀金融(集團)有限公司之主席及執行董事，該公司之股份已於二零二三年十月於聯交所退市。該公司現時已進入清盤程序。

盧永仁博士(*JP*)於二零二三年七月一日辭任威華達控股有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定予以披露。

## 董事變動

根據本公司之公司細則第99(A)條，方文彬先生於二零二三年八月二十三日舉行之股東週年大會結束後退任本公司執行董事。

## 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

本公司已採納有關買賣證券之標準守則。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。

## 買賣或贖回本公司的上市證券

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	回購 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	150,000,000	0.125	0.117	18,196,370
總計	150,000,000			18,196,370

## 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。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零二三年十一月二十九日



FOCO

ENTRANCE

COO  
KIE  
DPT

