

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 截至二零一八年九月三十日止六個月

財務摘要

(以百萬港元計，另有指明者除外)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
收益	2,446	1,171
本公司擁有人應佔溢利	352	214
本公司擁有人應佔權益	11,807	10,863
每股盈利—基本 (港仙)	3.50	2.13

合約銷售摘要的補充資料：

		截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 已確認的 合約銷售額 千港元	直至 二零一八年 九月三十日 未確認的 合約銷售額 承諾 千港元
集團層面			
香港住宅物業		1,279,392	1,643,408
新加坡住宅物業		17,969	—
香港商用物業		998,800	983,184
小計		2,296,161	2,626,592
合營企業及聯營公司			
中國住宅物業	50%	225,362	—
香港商用物業	30%	—	1,150,318
小計		225,362	1,150,318
總計		2,521,523	3,776,910
減：非控股權益		(178,293)	—
本集團應佔合約銷售金額		2,343,230	3,776,910

* 僅供識別

業務回顧

於二零一八／一九財政年度的上半年，本集團的收益為2,445,600,000港元，而上一個中期財政期間為1,171,000,000港元。截至二零一八年九月三十日止六個月的綜合溢利為446,400,000港元，較上一個中期財政期間的217,300,000港元增長229,100,000港元。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔綜合溢利為351,700,000港元，較上一個中期財政期間的214,000,000港元增長137,700,000港元。於本中期期間，股東應佔每股盈利為3.50港仙，而上一個中期財政期間則為2.13港仙。

透過平穩出售住宅及商用物業，本集團取得穩健的盈利水平並鞏固其財務狀況。如較後文所詳述，於本中期期間，我們錄得銷售總額約2,300,000,000港元，而額外3,800,000,000港元的預售額預計於未來期間入賬。強勁的現金流入將確保本集團擁有充足財務資源維持穩健營運，並可於未來補充優質土地儲備。

商用物業

於本中期期間，商用分部錄得豐碩的業績。期內重大出售事項包括出售位於天后電氣道68及70號的商用地盤及位於中環擺花街46號的中晶商業大廈的四個餘下樓層（其中一個樓層於下半年入賬）。

我們亦成功預售近50%與億京發展及信和置地合營開發的位於偉業街38號的九龍灣甲級寫字樓項目。此外，我們已預售位於中環些利街2-4號的新商廈大部分辦公樓層，預期該等辦公樓層將於二零一九年第一季度交付。

鑒於對香港黃金地段優質寫字樓的需求日益增加，我們在中環的傳統中央商務區及九龍東的新興中央商務區均已開發龐大的商用土地儲備，以建立策略性佈局。

對於上一個財政年度投得位於中環結志街／嘉咸街的高檔商業市建局地盤，本集團近期增持其股權至50%權益。我們與世界知名建築公司Foster + Partners合作，為這300,000平方呎甲級寫字樓及100,000平方呎超豪華酒店的宏偉項目啟動總體規劃流程。建築設計將本土建築與高科技未來主義融合，在這歷史底蘊深厚但正經歷進化的中環／蘇豪地區打造出一個全新的地標性建築。我們設想將該項目打造成周邊地區的新中心，以吸引商業、零售、教育、地道美食及高端酒店綜合業態，吸引領先的新型及傳統經營公司的租戶及高端旅客進駐。

在九龍東，一直以來市場對甲級寫字樓的需求暢旺，因為我們觀察到香港寫字樓領域具有強勁的分散及整合需求。隨着用戶及投資者對寫字樓的興趣日益增加，本集團之合營企業成功把握住這個機會，預售近50%在九龍東新建的偉業街寫字樓項目，取得良好的盈利。這座寫字樓可俯瞰維港全景，開發進展順利，將於二零一九年底前後竣工。

此外，我們已與三間合營企業夥伴合力收購一座甲級寫字樓，即位於九龍灣臨澤街8號的傲騰廣場，營銷面積約為795,000平方呎。該物業位於毗鄰MegaBox的九龍灣商業中心，並與海濱匯（一個領展房地產投資信託基金／南豐合營開發的新商用物業項目，擁有包括摩根大通在內的頂級企業租戶）相鄰。該樓宇擬通過翻新及租戶升級實現價值提升。在翻新期間保留現有租戶情況下，建議的翻新工程包括改造主大堂、玻璃幕牆、外觀及辦公樓層。我們旨在重新定位該物業，以打造成為高收入租戶的集中地，包括銀行中台辦公室、技術、媒體及電信以及聯合辦公中心，以提高租金收益率。

還有，於期內，我們在佐敦心臟地帶購買一座位於彌敦道241號及243號的優質商用樓宇－「金峰大廈」，並將其重新定位及升級。翻新工程即將啟動，包括拓寬入口走廊、翻新大堂及升降機以及外觀改造。透過提高零售租賃率及升級高層租賃，以及高收益租戶入駐，我們預計租金收益率將會提升。該翻新的醫療主題樓宇將於竣工後創造明顯價值。

位於中環黃金商業／娛樂地段的閣麟街46-48號地盤用於建造建築面積逾30,000平方呎的新商用樓宇，現已啟動地基工程。新商廈位於中環／蘇豪區核心地帶，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，緊鄰新開業的中區警署活化項目「大館」。我們相信位於黃金地段的這一座全新銀座式的餐飲商廈將激起投資者及用戶的濃厚興趣，預計將於二零二零年完工。

我們成功將位於亞士厘道21-27號的所有權益順利整合（合併地盤面積約8,100平方呎）後，我們現正評估的決策包括將該地盤重建為位於尖沙咀中心的全新高端商廈。我們對這個潛在重建為建築面積約100,000平方呎的綜合用途商廈項目所帶來的價值持樂觀態度，該項目包括旗艦零售／餐飲店以及高檔高層辦公樓層。

此外，我們在佐敦諾富特酒店亦有強勁的表現，來港遊客反彈帶來高入住率及高客房房價。憑藉九龍黃金地段酒店穩定的年度租金收入，我們將繼續推動提升營運效率，同時不斷檢討我們的決策，包括未來可能的銷售或重建，以達到最佳投資回報。

對於上海「四季坊」商場，我們已開始進行翻新工程，以改造為雙層高端臨街商舖，憑藉未來頂級品牌零售租戶的進駐，提升我們的租賃組合及租金收益率。由於該項目毗鄰太古地產旗下的「太古滙」，我們預計改造後的項目預期於二零一九年下半年完工後將通過租賃改善及租金提升來創造明顯價值。

該等即將建成的新銳商用項目（尤其是上述位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目）組成強勢的發展組合，我們對未來數年商用部分的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

我們已完成位於麗坪路39-77號的九肚山別墅項目「九肚山峰」全部餘下單位的銷售。合共20座高檔別墅以優越價格出售，而本中期期間出售了14座別墅。

我們於本中期期間就出售一處位於渣甸山白建時道81號的豪華別墅地盤訂立合約，以實現良好的利潤（預計於二零一八年十二月完成）。該地盤地段優越，擬用作新高檔別墅開發項目。

我們將在不久將來推出多項地標性香港住宅項目，該等項目將成為市場追捧的焦點。首當其衝的項目是我們在渣甸山的合營高檔公寓項目－「皇第」。「皇第」坐落在一個幽靜的超高淨值社區的中心地帶，提供16個寬敞的公寓，空間佈局多樣性，可售面積介於約3,000平方呎至6,800平方呎以上。該項目為香港帶來無與倫比的空間及別具一格的風格。我們與國際知名建築師事務所PDP London合作，整體結構採用現代設計，採用金色鑲邊及天然石材打造。透過與英國、法國、日本及香港的領先室內設計師合作，設計單位將汲取渣甸山的文化傳承，同時將該等大師級設計師的各種匠心獨韻風格及元素融合。該地點交通便利，以較短車程即可驅車到中環及銅鑼灣等中心地區。「皇第」預計將於不久的將來進行開售，將見證這一備受追捧的豪宅地段展現出無與倫比的高檔住宅。

此外，即將於二零一九年推售的一個合營住宅項目，位於山頂道8-12號，將成為尚家生活高檔住宅發展組合的另一個高端項目。整個物業正在進行翻新，對外牆、內部公共空間及園林進行全面翻新。度身定制單位的內櫥將重新設計為時尚的現代設計及裝飾。其擁有180度的維港怡人景觀，而且所處地段交通便利，僅短短的十分鐘車程便可前往港島的中環等中心地區。我們堅信，該項目改造後，其價值將藉着山頂黃金地段的高定價實現。

最後，繼我們「九肚山峰」成功銷售後，我們深信位於上水粉錦公路地段第1909號的超豪華別墅項目於二零一九年末推出時將獲得巨大成功。

對於位於北京黃金地段金寶街90號及92號的合營高檔住宅項目－「勵駿華庭」，該項目正在進行裝修工程，我們預計該等單位的銷售將於二零一九年末或二零二零年初開始。有關計劃是將現有建築物（包括外觀及大堂）進行翻新。住宅單位的內櫥透過與首屈一指的室內設計師合作以翻新至定制的現代設計。我們深信經過翻新後，該等住宅將能夠獲得大幅價值提升。

在上海，我們正等待最佳時機，出售我們上海「英庭名墅」項目的餘下共44座別墅及96個公寓，以大幅提高該項目獲利水平。我們對該等單位於不久將來以優越價格成功銷售持樂觀態度。

在收購方面，本集團於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤招標。該項目地盤地處於九龍東，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成約500個住宅單位。整體規劃正在進行中，該項目的建造工程將在不久的將來啟動。

該等蓄勢待發的新銳項目將進一步鞏固尚家生活作為在香港及中國提供別樹一幟的個人化豪宅的公認領導者地位。憑藉如此強大的基礎，我們將繼續推動住宅分部的增長，策略性地補充現有物業組合的優質土地儲備。

證券投資

於二零一八年九月三十日，本集團持有按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產／可供出售投資及持作買賣投資約1,865,600,000港元（二零一八年三月三十一日：2,017,600,000港元）。該投資組合中75.1%為上市債務證券、3.6%為上市股本證券及21.3%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中95.4%為美元及4.6%為港元。

該組合的減少主要源自按市場估值的淨虧損75,900,000港元，包括債務證券虧損50,100,000港元、股本證券（香港上市）虧損10,200,000港元及應用香港財務報告準則第9號後的公平值變動虧損15,600,000港元。

於回顧期內，利息收入及證券投資的股息收入為78,700,000港元（二零一七年九月三十日：79,400,000港元）。

於二零一八年九月三十日，其中約值99,400,000港元（二零一八年三月三十一日：263,500,000港元）的該等上市債務證券已就本集團獲授的一般銀行信貸而予以抵押。

展望

本中期期間，全球宏觀經濟充滿著挑戰。年初以來，投資情緒受中美持續貿易戰糾紛的影響。此外，美國多次加息亦擾亂全球市場。人民幣貶值及中國國內經濟放緩亦影響香港及中國的市場情緒。

儘管市場存在不明朗因素，但本集團已萬事俱備，迎接未來作為領先的中型房地產企業所面臨的挑戰。

在商用方面，我們已在中環及九龍東的主要香港中央商務區開發龐大商用土地儲備（尤其是具有地標性的市建局結志街／嘉咸街甲級寫字樓發展項目），以充分把握市場對寫字樓強勁需求的機遇。我們對香港商用市場仍持樂觀態度，並將在機會出現時繼續策略性補充適當的土地儲備。

在高端住宅市場，尚家生活擁有多項將於不久推出的優質豪華住宅項目。該等項目包括超高端住宅項目，渣甸山的「皇第」及山頂山頂道8-12號的高端住宅。該等新銳項目，加上我們20多個即將建成的重要商用及住宅項目的強大項目組合，將助推本集團達到新的歷史高峰。

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」）截至二零一八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

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益	3	2,445,628	1,171,010
銷售及服務成本		<u>(1,715,711)</u>	<u>(962,235)</u>
毛利		729,917	208,775
投資收入及收益(虧損)	4	2,830	81,473
其他收入	5	54,695	52,283
其他收益及虧損		30	25,156
行政開支		(127,381)	(83,335)
融資成本	6	(139,263)	(143,257)
應佔合營企業業績		43,775	83,649
應佔聯營公司業績		<u>(4,391)</u>	<u>(3,076)</u>
除稅前溢利		560,212	221,668
所得稅開支	7	<u>(113,832)</u>	<u>(4,398)</u>
期內溢利	8	<u>446,380</u>	<u>217,270</u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		351,698	213,994
永續資本證券持有人		44,601	2,741
非控股權益		<u>50,081</u>	<u>535</u>
		<u>446,380</u>	<u>217,270</u>
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		<u>3.50</u>	<u>2.13</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>446,380</u>	<u>217,270</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	(33,440)	11,566
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>(146,500)</u>	<u>45,080</u>
	<u>(179,940)</u>	<u>56,646</u>
期內全面收益總額	<u>266,440</u>	<u>273,916</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	171,758	270,640
永續資本證券持有人	44,601	2,741
非控股權益	<u>50,081</u>	<u>535</u>
	<u>266,440</u>	<u>273,916</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

		二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		257,760	266,637
可供出售投資	12	–	138,213
於損益賬按公平值計算的金融資產	12	159,595	–
應收貸款		241,200	135,193
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		4,338,847	4,223,632
應收合營企業款項		3,845,934	3,220,780
於聯營公司的權益		248,604	251,763
應收聯營公司款項		3,859	–
就收購物業、廠房及設備支付的按金		48,619	–
		9,156,333	8,248,133
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	846,984	1,183,733
合約成本		30,249	–
應收一間附屬公司一個非控股股東款項		2,460	2,460
持作出售物業		12,284,067	11,957,211
持作買賣投資	12	–	1,879,380
於損益賬按公平值計算的金融資產	12	1,705,970	–
可退回稅項		10,194	9,798
證券經紀所持現金		3,619	2,384
銀行結餘及現金		1,970,138	2,577,148
		16,853,681	17,612,114
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	252,355	1,106,879
合約負債		1,013,921	–
應付稅項		301,311	220,978
應付合營企業款項		494,289	722,382
應付附屬公司非控股股東款項		163,338	198,073
銀行借款—一年內到期		385,198	1,358,707
		2,610,412	3,607,019
流動資產淨值		14,243,269	14,005,095
		23,399,602	22,253,228

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備	<u>11,726,712</u>	<u>11,662,454</u>
本公司擁有人應佔權益	11,807,008	11,742,750
永續資本證券持有人	1,539,223	1,539,619
非控股權益	<u>39,921</u>	<u>28,190</u>
權益總額	<u>13,386,152</u>	<u>13,310,559</u>
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	8,052,219	6,988,999
有擔保票據	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債	<u>11,231</u>	<u>3,670</u>
	<u>10,013,450</u>	<u>8,942,669</u>
	<u>23,399,602</u>	<u>22,253,228</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及編製。

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」）的新訂及經修訂準則而產生的會計政策變動外，截至二零一八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編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的年度財務報表所依循者一致。

應用香港財務報告準則新訂及經修訂本

於本中期期間，為編製本集團的簡明綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈及於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及有關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份支付款項之交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用 香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業

除下文所述者外，本期間應用上述香港財務報告準則修訂本並無對簡明綜合財務報表所呈報金額及／或所載披露產生重大影響。

應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動

就各受影響項目而言，下表概述應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日的簡明綜合財務狀況表的影響。概無載列並無受有關變動所影響的項目。

	可供 出售投資 千港元	持作 買賣投資 千港元	於損益賬按 公平值計算 的金融資產 千港元	其他 應付款項及 應計費用 千港元	貿易及其他 應收款項 千港元	合約負債 千港元	合約成本 千港元	保留溢利 千港元
於二零一八年三月三十一日的 期末結餘	138,213	1,879,380	-	1,106,879	1,183,733	-	-	9,434,667
重新分類—香港財務報告準則 第15號	-	-	-	(852,523)	(25,708)	852,523	25,708	-
重新分類—香港財務報告準則 第9號	(138,213)	(1,879,380)	2,017,593	-	-	-	-	-
重新計量—香港財務報告準則 第9號	-	-	33,019	-	-	-	-	33,019
於二零一八年四月一日的 期初結餘	-	-	2,050,612	254,356	1,158,025	852,523	25,708	9,467,686

3. 收益及分類資料

(a) 分拆收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業	2,296,161	1,030,020
租金收入	149,467	140,990
	<u>2,445,628</u>	<u>1,171,010</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時確認，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。

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。

	截至二零一八年九月三十日止六個月		
	證券投資 收入 千港元	租金收入 千港元	銷售持作 出售物業 千港元
分類資料披露的收益			
外部客戶	-	149,467	2,296,161
利息收入及股息收入	78,692	-	-
調整及抵銷	(78,692)	(149,467)	-
客戶合約收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,296,161</u>

(b) 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績分析，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司董事會）提供以分配資源予分類及評估表現的資料。其亦為本集團的安排及組織基準。

四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商用物業控股分類，從事商用物業、發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在新加坡、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。

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
截至二零一八年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	146,957	1,453	1,057	-	149,467
銷售持作出售物業	1,016,769	1,279,392	-	-	2,296,161
本集團收益	1,163,726	1,280,845	1,057	-	2,445,628
利息收入及股息收入	-	-	-	78,692	78,692
分類收益/收入	1,163,726	1,280,845	1,057	78,692	2,524,320
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	26,978	335	-	-	27,313
銷售持作出售物業	-	225,362	-	-	225,362
	26,978	225,697	-	-	252,675
合併分類收益/收入	1,190,704	1,506,542	1,057	78,692	2,776,995
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(688)	44,463	-	-	43,775
應佔聯營公司業績(附註)	(4,371)	(20)	-	-	(4,391)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	289,565	430,496	(397)	(2,735)	716,929
分類溢利(虧損)	284,506	474,939	(397)	(2,735)	756,313
未分配的其他收入					27,519
其他收益及虧損					30
中央行政費用					(84,387)
融資成本					(139,263)
除稅前溢利					560,212

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
截至二零一七年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	132,803	6,696	1,491	–	140,990
銷售持作出售物業	274,222	755,798	–	–	1,030,020
本集團收益	407,025	762,494	1,491	–	1,171,010
利息收入及股息收入	–	–	–	79,382	79,382
分類收益／收入	407,025	762,494	1,491	79,382	1,250,392
應佔聯營公司及合營企業的收益					
租金收入	13,663	297	–	–	13,960
銷售持作出售物業	–	454,822	–	–	454,822
	13,663	455,119	–	–	468,782
合併分類收益／收入	420,688	1,217,613	1,491	79,382	1,719,174
業績					
應佔合營企業業績(附註)	7,741	75,908	–	–	83,649
應佔聯營公司業績(附註)	(3,059)	(17)	–	–	(3,076)
分類溢利(虧損)(不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	156,903	63,957	(858)	77,351	297,353
分類溢利(虧損)	161,585	139,848	(858)	77,351	377,926
未分配的其他收入					21,878
其他收益及虧損					23,681
中央行政費用					(58,560)
融資成本					(143,257)
除稅前溢利					221,668

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。

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)乃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以及應收一間聯營公司款項的減值虧損撥回，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)以及其他收益及虧損項目(主要為出售物業、廠房及設備的收益)、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。此乃向主要經營決策者報告的方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

4. 投資收入及收益(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
持作買賣投資的利息收入	-	72,640
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	70,849	-
以下項目的股息收入		
-可供出售投資	-	6,055
-持作買賣投資	-	687
-於損益賬按公平值計算的金融資產	7,843	-
持作買賣投資的公平值變動淨額		
-已變現收益淨額	-	1,702
-未變現收益淨額	-	389
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額		
-已變現收益淨額	4	-
-未變現虧損淨額	(75,866)	-
	2,830	81,473

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	7,438	7,936
貸款利息收入	5,807	6,065
應收合營企業款項的利息收入	22,766	26,116
攤銷財務擔保合約	2,251	1,573
資產管理收入	4,410	4,289
已沒收按金	5,118	52
其他	6,905	6,252
	54,695	52,283

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	116,539	83,216
有擔保票據	48,059	74,737
借款成本總額	164,598	157,953
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(25,335)	(14,696)
	<u>139,263</u>	<u>143,257</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。截至二零一八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1.78%至3.70%（截至二零一七年九月三十日止六個月：1.48%至2.95%）。

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
有關支出（抵免）包括：		
香港利得稅		
本期間	106,538	6,242
以往年度超額撥備	(267)	(19)
	106,271	6,223
澳門補充稅		
本期間	—	4
	106,271	6,227
遞延稅項	7,561	(1,829)
	<u>113,832</u>	<u>4,398</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%（就應課稅收益低於或相當於300,000澳門幣（「澳門幣」）而言）及12%（就應課稅收益超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅收益低於32,000澳門幣豁免繳納稅項。

8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金：		
薪酬及其他福利	25,064	11,580
退休福利計劃供款	414	303
	<u>25,478</u>	<u>11,883</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	37,858	26,577
退休福利計劃供款	2,282	1,519
	<u>40,140</u>	<u>28,096</u>
員工成本總額	<u>65,618</u>	<u>39,979</u>
物業、廠房及設備的折舊	13,659	9,075
確認為開支的持作出售物業成本	1,524,080	919,233
銀行利息收入	<u>(7,438)</u>	<u>(7,936)</u>

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
截至二零一八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1.40港仙(二零一七年：1.62港仙)	<u>140,519</u>	<u>162,601</u>

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一七年九月三十日：無)。

10. 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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利的盈利：		
(本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>351,698</u>	<u>213,994</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	股份數目	股份數目
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利的普通股數目(以千股計)	<u>10,037,090</u>	<u>10,037,090</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。

11. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金及銷售物業的應收款項。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30天的信貸期。就物業銷售而言，金額將按物業買賣協議的條款結付。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及銷售物業的應收款項的協議日期呈列，兩者與收益確認日期相若)如下：

	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	10,801	9,453
31至90天	<u>612</u>	<u>2,421</u>
	11,413	11,874
應收貸款—一年內到期	124,969	51,486
預付款項及按金	88,688	48,391
收購持作出售物業的按金	1,817	190,000
其他應收款項	<u>620,097</u>	<u>881,982</u>
	<u>846,984</u>	<u>1,183,733</u>

12. 於損益賬按公平值計算的金融資產／持作買賣投資／可供出售投資

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的持作買賣投資重新分類為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／按公平值計量的持作買賣投資包括：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	67,082	78,791
非上市互惠基金	16,976	17,940
	84,058	96,731
上市債務證券	1,400,813	1,586,899
非上市債務證券	221,099	195,750
	1,705,970	1,879,380
合計及報告為：		
已上市		
香港	167,490	327,724
其他地區	1,300,405	1,337,966
非上市	238,075	213,690
	1,705,970	1,879,380

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的可供出售投資重新分類為於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非上市股本證券		
— 按成本	—	138,213
— 按公平值	159,595	—

13. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	95,676	92,908
就銷售物業而預收的款項	—	852,523
其他應付稅項	1,882	2,257
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	17,317	3,334
應計工程成本	36,704	37,029
應計費用及其他應付款項	100,776	118,828
	252,355	1,106,879

中期股息

董事不建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零一七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：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	247,818	254,765
持作出售物業	11,479,362	11,541,551
持作買賣投資	—	263,468
於損益賬按公平值計算的金融資產	99,352	—
	<u>11,826,532</u>	<u>12,059,784</u>

或然負債

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	8,077,584	5,960,631
一間聯營公司	282,854	282,854
	<u>8,360,438</u>	<u>6,243,485</u>
及由下列各方動用：		
合營企業	6,110,747	4,994,926
一間聯營公司	172,447	168,798
	<u>6,283,194</u>	<u>5,163,724</u>

本公司董事評估合營企業及聯營公司於報告期末的違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。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17,317,000港元（二零一八年三月三十一日：3,334,000港元）。

僱員

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

截至二零一八年九月三十日止六個月的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

本公司已採納聯交所上市規則附錄10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」），作為董事進行證券交易的操守準則。根據向本公司全體董事進行的特定查詢，董事於回顧期間一直遵守標準守則所載的規定準則。

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。
- 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

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司或其附屬公司並無購回、出售或贖回本公司股份。

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) 刊登載有上市規則所規定資料的業績公告及中期報告。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一八年十一月二十八日

於本公告日期，鍾楚義先生（主席）、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生為本公司執行董事；而林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙，*GBS, JP* 及盧永仁博士為本公司獨立非執行董事。