

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 截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年
收益	2,722	2,446
本公司擁有人應佔溢利	1,474	352
本公司擁有人應佔權益	13,230	11,807
每股盈利－基本(港仙)	14.98	3.50

合約銷售摘要的補充資料：

		截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 已確認的 合約銷售額 千港元	直至 二零一九年 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		—	885,408
香港商用物業		2,609,472	61,597
小計		2,609,472	947,005
合營企業及聯營公司			
中國住宅物業	50%	32,645	280,605
香港商用物業	30%	1,331,166	79,649
小計		1,363,811	360,254
本集團應佔合約銷售總額		3,973,283	1,307,259

* 僅供識別

業務回顧

截至二零一九年九月三十日止中期期間，本集團的收益為2,722,200,000港元，而上一個中期期間為2,445,600,000港元。截至二零一九年九月三十日止中期期間的綜合溢利為1,517,700,000港元，較上一個中期期間的446,400,000港元增加1,071,300,000港元。

截至二零一九年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為1,473,500,000港元，較上一個中期期間的351,700,000港元增長1,121,800,000港元。股東應佔每股盈利為14.98港仙，而上一個中期期間則為3.50港仙。

溢利增加主要是由於銷售物業的收益增加及合營企業貢獻增加所致。

商用物業

商用分部於本中期期間取得了巨大的成功。期內進行的重大出售事項及入賬的先前合約銷售及預售之事項，包括完成位於尖沙咀亞士厘道21、21A、23、25及27號的商用地盤的出售，以及完成位於中環些利街2-4號合共13層上層辦公樓層的預售及位於九龍灣偉業街38號的甲級寫字樓項目(與億京發展及信和置地合營開發)超過50%的預售承諾。

本集團擁有多項主要商用項目，將會成為未來數年的主要收益動力。首先，於上一個財政年度，本集團增持其位於中環結志街／嘉咸街高檔商業發展的市建局地盤的股權至50%權益，並已對這由甲級寫字樓及超豪華酒店組成的大型混合用途項目(總建築面積合共高達433,500平方呎)啟動總體規劃流程。地基工程早前已於二零一九年第二季啟動並預期於二零二一年第一季竣工，最後施工預計於二零二三年完成。我們相信，這項目將成為區內的新凝聚點，並將吸引商業、零售、教育、本地文化活動，發揮互補平衡的作用，結合高端配套，可吸引領先的新型及傳統經營公司租戶及高端商務及休閒旅客進駐。

另一座位於閣麟街46及48號的新商用樓宇的地基工程施工進展順利。這座全新銀座式餐飲商廈位於中環黃金地段—蘇豪區，毗鄰為中區警署活化項目(現稱「大館」)，預期項目竣工後將對本集團作出良好溢利貢獻。

在九龍東，我們與我們的合營夥伴快將完成重塑位於九龍灣臨澤街8號的高檔寫字樓，該項目將會改名為「啟匯」。為了進一步改良這座享有一覽無際的維港景觀的寫字樓，目前正與國際知名的建築師事務所PDP London合作進行龐大改善工程，其主要包括改良主大堂、玻璃幕牆、外牆LED招牌及辦公樓層。我們希望於二零二零年完成改造工程，完成後，我們計劃將這高檔寫字樓資產重新定位，成為銀行業、保險業、科技、媒體和電信業等板塊的高收入租戶的首選，以改善租金收益率。

關於位於佐敦彌敦道241及243號的「金峰大廈」項目，我們正將這座位置優越的商用樓宇，轉化成一座位於九龍心臟地帶為市民及旅客提供全面醫療服務的理想場所。有關改善工程(包括拓寬入口走廊、翻新大堂及升降機，以及外觀改造)正全面進行中，目標定於二零二零年上半年完成。通過將其轉化成一座專門提供醫療服務的主題樓宇，我們希望未來可藉較高質的醫務租戶，創造更高的價值。

近期香港發生連串社會事件，對我們位於佐敦的諾富特酒店的盈利表現造成影響，尤其入住率及房價均因訪港旅客數目下降而倒退。儘管面對如此挑戰，我們將繼續積極推動更高的營運效率及控制成本，同時持續檢討所有方案，包括未來在這彌敦道黃金地段上重建的可能性，以達到較佳投資回報。

關於位於上海吳江路169號的「四季坊」商場，我們已完成改建工程，將這座位置極佳的商場改造成一系列雙層高端臨街商舖，以吸引頂級零售品牌租戶進駐，從而提升租賃組合及租金收入。租賃升級後，我們致力創造明顯價值，並於未來將更有條件實現良好的盈利能力。

尚家生活 – 住宅物業發展

關於我們位於屯門啟發徑8號的「城•點」住宅項目，新住宅樓宇的建築工程現已完成，而隨著204個預售住宅單位即將於二零一九／二零二零年財政年度的下半年交付，我們預期，這位於屯門心臟地帶的大型住宅項目將作出良好溢利貢獻。

在上海，我們已將高檔合營住宅項目「英庭名墅」餘下44幢別墅及96個公寓單位中的大部分售出，以獲取最大溢利。我們有信心，餘下所有單位將於本財政年度內以優越價格售出並交付。

我們亦有多項地標性香港住宅項目將推出，全部項目預計於未來均能產生豐厚盈利。首個項目是我們在渣甸山白建時道47號的高檔合營住宅項目—「皇第」。「皇第」坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供16個寬敞的公寓，空間佈局多樣化，可售面積介乎約2,850平方呎至6,800平方呎以上。我們與國際知名建築師事務所PDP London合作，整體結構將採用時尚及當代設計，配以金色鑲邊及天然石材互相輝映。通過與英國、法國、日本及香港等地的世界級室內設計師進一步合作，這些設計精美的單位將全面汲取渣甸山的文化傳承，同時毫不費力及輕而易舉地融合該等頂尖設計師的各種風格及獨特元素。項目所處地點交通非常便利，駕車前往中環及銅鑼灣等主要地區僅咫尺之遙。「皇第」坐落在備受追捧的地段中，展現出無與倫比的高雅，而我們有信心能從這項目獲得強勁盈利。

此外，我們即將推售位於山頂道8-12號的合營住宅項目，其將成為尚家生活超高檔住宅組合中另一個優質項目。這住宅項目享有一覽無際的180度全維港景觀，竣工後將成為一眾嚮往獨一無二的港島住宅物業的愛好者最渴望的收藏品之一。受惠於所處山頂位置，該項目將擁有端莊及具當代感的外觀、內部公共空間及園林。其度身定制的單位內櫥將富有時尚及當代色彩，當中的設計及佈置由曾獲得無數國際獎項的香港著名室內設計師馮敬早等名師打造。而且，項目受惠於所處位置交通便利，僅短短的十分鐘車程便可前往中環等港島主要地區。我們堅信，這個完美無瑕、極盡豪華的住宅項目於未來將可帶來龐大盈利。

關於位於上水粉錦公路地段第1909號的超豪華別墅項目，有關建築工程正在進行中，預期將於二零二零年完成。所興建的六幢高檔別墅的每幢別墅建築面積約6,000平方呎，均會與頂級國際知名設計師合作完成，其將擁有精緻裝修及當代佈置，以進一步突出及提升既有卓爾非凡的定位。該項目在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為國際知名的粉嶺高爾夫球場，是香港職業高爾夫球協會舉辦國際高爾夫球比賽的專屬場地。

關於位於北京黃金地段金寶街90及92號的高檔合營住宅項目—「勵駿華庭」，有關的裝修工程已在進行，並定於二零二零年初竣工。我們計劃將現有建築物翻新，這包括外觀及公共大堂範圍。通過與首屈一指的室內設計師合作，住宅單位的內櫥將作翻新，以展現出專屬、富現代感的當代設計。我們預期於完成翻新後進行單位銷售，並深信該等位處北京王府井毗鄰優越位置的住宅單位，於銷售期間將獲得大幅價值提升。

最後，關於與信和置業合營的港鐵油塘住宅項目，針對該大型住宅項目的總體規劃工作正全面進行中，而建築工程亦將於不久將來啟動。

上述優質住宅項目，加上我們超過15個正在籌劃中的強大及重要商用項目，將推助本集團達到新的歷史高峰。

證券投資

於二零一九年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算的金融資產約1,913,300,000港元(二零一九年三月三十一日：2,091,800,000港元)。該投資組合中85.1%為上市債務證券(大部分由中國房地產公司發行)、2.7%為上市股本證券及12.2%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中96.3%為美元及3.7%為港元。

該組合的減少主要源於出售或贖回部份證券而變現投資組合及錄得按市場估值的淨虧損18,300,000港元，包括債務證券虧損12,300,000港元、股本證券(香港上市)虧損8,900,000港元及應用香港財務報告準則第9號後的公平值變動收益2,900,000港元。

於回顧期內，證券投資的利息收入及股息收入為70,200,000港元(二零一八年九月三十日：78,700,000港元)。

於二零一九年九月三十日，其中約值387,900,000港元(二零一九年三月三十一日：188,500,000港元)的該等投資已抵押予銀行作為本集團獲授的信貸融資的擔保。

展望

由於中美貿易戰糾紛持續，全球經濟仍充滿挑戰。貿易保護主義所造成的經濟下滑已對以國際金融業及貿易業務為香港的重要支柱行業造成影響。此外，香港近期連串社會事件亦令零售及旅遊相關業務承受更大壓力。

儘管香港經濟因逃犯條例建議修訂及其他社會問題而面臨前所未有的挑戰，管理層相信，當前紛爭不久將能圓滿解決，故對香港長遠經濟基礎及前景仍然充滿信心。

另一個有助改善局勢的亮點，是全球正邁向低利率環境，其帶來金錢及流動資金，並為實體資產市場提供支持。隨著中美貿易戰糾紛有望於短期內達成和解，預期中國經濟通過政府的雙管齊下的貨幣及財政刺激政策，將按合理步伐增長。這樣應有助穩定並對中國經濟帶來支持，而且，待近期社會事件平息後，應進而惠及香港。

自本集團於二零零四年成立以來，管理層經歷過香港不同挑戰，包括SARS疫症及全球金融危機，並屢次成功帶領本集團走出風雨，使集團一直保持強勁增長及盈利能力。憑藉現時穩健的資產負債表、充裕的流動資金及於香港主要地區的強大房地產組合，管理層有信心，本集團作為機會主義的房地產投資者，將繼續受惠於其優勢地位。

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」)截至二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	3	2,722,213	2,445,628
銷售及服務成本		<u>(1,335,667)</u>	<u>(1,715,711)</u>
毛利		1,386,546	729,917
投資收入及收益(虧損)	4	39,282	2,830
其他收入	5	99,939	54,695
其他收益		7,404	30
行政開支		(207,996)	(127,381)
融資成本	6	(152,964)	(139,263)
應佔合營企業業績		414,763	43,775
應佔聯營公司業績		<u>294</u>	<u>(4,391)</u>
除稅前溢利		1,587,268	560,212
所得稅開支	7	<u>(69,528)</u>	<u>(113,832)</u>
期內溢利	8	<u>1,517,740</u>	<u>446,380</u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,473,507	351,698
永續資本證券持有人		44,601	44,601
非控股權益		<u>(368)</u>	<u>50,081</u>
		<u>1,517,740</u>	<u>446,380</u>
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		<u>14.98</u>	<u>3.50</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>1,517,740</u>	<u>446,380</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	(18,354)	(33,440)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>(94,659)</u>	<u>(146,500)</u>
	<u>(113,013)</u>	<u>(179,940)</u>
期內全面收益總額	<u><u>1,404,727</u></u>	<u><u>266,440</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,360,494	171,758
永續資本證券持有人	44,601	44,601
非控股權益	<u>(368)</u>	<u>50,081</u>
	<u><u>1,404,727</u></u>	<u><u>266,440</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		314,843	252,055
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	12	214,456	172,360
應收貸款		218,878	222,219
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益		5,071,841	4,826,529
應收合營企業款項		4,410,742	4,600,561
於聯營公司的權益		191,945	190,683
應收聯營公司款項		7,579	4,548
就收購物業、廠房及設備支付的按金		–	64,358
		<u>10,442,199</u>	<u>10,345,228</u>
流動資產			
應收貸款		41,686	73,680
貿易及其他應收款項	11	450,174	480,092
應收承兌票據		–	30,000
合約成本		31,061	30,249
應收一間附屬公司一個非控股股東款項		3,470	2,460
持作出售物業		12,140,973	12,017,774
於損益賬按公平值計算的金融資產	12	1,698,852	1,919,470
可退回稅項		11,307	20,025
證券經紀所持現金		2,474	2,899
銀行結餘及現金		2,497,596	1,406,878
		<u>16,877,593</u>	<u>15,983,527</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	491,105	324,871
合約負債		874,148	1,041,353
應付稅項		286,714	231,741
應付合營企業款項		884,786	559,377
應付附屬公司非控股股東款項		167,333	167,333
銀行借款—一年內到期		3,625,612	2,122,755
		<u>6,329,698</u>	<u>4,447,430</u>
流動資產淨值		<u>10,547,895</u>	<u>11,536,097</u>
		<u>20,990,094</u>	<u>21,881,325</u>

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	78,460	80,296
儲備	<u>13,151,719</u>	<u>11,956,774</u>
本公司擁有人應佔權益	13,230,179	12,037,070
永續資本證券持有人	1,539,194	1,539,443
非控股權益	<u>37,500</u>	<u>37,868</u>
權益總額	<u>14,806,873</u>	<u>13,614,381</u>
非流動負債		
銀行借款－一年後到期	4,216,153	6,304,952
有擔保票據－一年後到期	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債	<u>17,068</u>	<u>11,992</u>
	<u>6,183,221</u>	<u>8,266,944</u>
	<u>20,990,094</u>	<u>21,881,325</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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，截至二零一九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二零一九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二零一九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16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） —第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號 之修訂本	提早還款特性及負補償
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度改進

除下文所述者外，本公司董事認為，本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則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16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關的詮釋。

首次應用香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要

租賃的定義

本集團已選擇採用可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－第4號「釐定安排是否包括租賃」而識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而先前並未識別為包括租賃的合約則不應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，來評估合約是否包括租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，其累計影響於首次應用日期(即二零一九年四月一日)確認。於首次應用日期確認的任何差額乃於期初保留溢利中確認，且並無重列比較資料。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團在逐項租賃的基礎上，就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃，且與各租賃合約相關及租期於首次應用日期後12個月內結束的租賃，應用可行權宜方法而選擇不確認使用權資產及租賃負債。

於過渡期間，當應用香港財務報告準則第16號時並無確認使用權資產及租賃負債。

	二零一九年 四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	3,354
減：確認豁免－租期於首次應用日期後12個月內結束 確認豁免－低價值資產	(3,350) (4)
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關的租賃負債	—

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團無須對本集團為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟須由首次應用日期起按香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，及並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金乃應用香港會計準則第17號視作租賃下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與資產使用權相關的付款，並已於過渡時作出調整以反映貼現影響。有關影響並無對本集團於本期間的簡明綜合財務報表產生重大影響。

3. 收益及分類資料

a) 分拆收益

截至二零一九年九月三十日止期間

	二零一九年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業	2,609,472
租金收入	<u>112,741</u>
	<u>2,722,213</u>
	銷售持作 出售物業 千港元 (未經審核)
地區市場	
香港	<u>2,609,472</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。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。

截至二零一八年九月三十日止期間

	二零一八年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業	2,296,161
租金收入	149,467
	<u>2,445,628</u>
	銷售持作 出售物業 千港元 (未經審核)
地區市場	
香港	2,278,192
新加坡	17,969
	<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香港、新加坡及中華人民共和國（「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	<u>4,091,700</u>	<u>35,569</u>	<u>1,536</u>	<u>70,208</u>	<u>4,199,013</u>
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)	<u>1,353,359</u>	<u>7,188</u>	<u>101</u>	<u>33,453</u>	<u>1,394,101</u>
分類溢利(虧損)	<u>1,823,596</u>	<u>(47,992)</u>	<u>101</u>	<u>33,453</u>	<u>1,809,158</u>
未分配的其他收入					23,945
其他收益					7,404
中央行政費用					(100,275)
融資成本					(152,964)
除稅前溢利					<u>1,587,268</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	<u>1,016,769</u>	<u>1,279,392</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,296,161</u>
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	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>78,692</u>	<u>78,692</u>
	1,163,726	1,280,845	1,057	78,692	2,524,320
應佔聯營公司及合營企業的收益					
租金收入	26,978	335	–	–	27,313
銷售持作出售物業	<u>–</u>	<u>225,362</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>225,362</u>
	26,978	225,697	–	–	252,675
分類收益	<u>1,190,704</u>	<u>1,506,542</u>	<u>1,057</u>	<u>78,692</u>	<u>2,776,995</u>
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)	<u>289,565</u>	<u>430,496</u>	<u>(397)</u>	<u>(2,735)</u>	<u>716,929</u>
分類溢利(虧損)	<u>284,506</u>	<u>474,939</u>	<u>(397)</u>	<u>(2,735)</u>	756,313
未分配的其他收入					27,519
其他收益					30
中央行政費用					(84,387)
融資成本					<u>(139,263)</u>
除稅前溢利					<u>560,212</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。

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。

4. 投資收入及收益(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	65,490	70,849
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	4,718	7,843
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(虧損)收益淨額	(12,633)	4
– 未變現虧損淨額	(18,293)	(75,866)
	<u>39,282</u>	<u>2,830</u>

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	9,254	7,438
貸款利息收入	5,218	5,807
應收合營企業款項的利息收入	74,670	22,766
攤銷財務擔保合約	3,841	2,251
資產管理收入	900	4,410
已沒收按金	32	5,118
其他	6,024	6,905
	<u>99,939</u>	<u>54,695</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	120,307	116,539
有擔保票據	48,059	48,059
借款成本總額	168,366	164,598
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(15,402)	(25,335)
	<u>152,964</u>	<u>139,263</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。截至二零一九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2.62%至4.27%（截至二零一八年九月三十日止六個月：1.78%至3.70%）。

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	64,083	106,538
以往年度撥備不足(超額撥備)	365	(267)
	<u>64,448</u>	<u>106,271</u>
澳門補充稅		
本期間	5	—
遞延稅項	64,453	106,271
	<u>5,075</u>	<u>7,561</u>
	<u>69,528</u>	<u>113,832</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。

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。

8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	68,378	25,064
退休福利計劃供款	422	414
	<u>68,800</u>	<u>25,478</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	55,880	37,858
退休福利計劃供款	2,651	2,282
	<u>58,531</u>	<u>40,140</u>
員工成本總額	<u>127,331</u>	<u>65,618</u>
物業、廠房及設備的折舊	16,047	13,659
確認為開支的持作出售物業成本	1,118,278	1,524,080
持作出售物業的撇減（計入銷售成本）	<u>180,000</u>	<u>-</u>

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一九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0.72港仙(二零一八年：1.40港仙)	70,615	140,519

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一八年九月三十日：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	
	二零一九年	二零一八年
	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)	1,473,507	351,698
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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 普通股加權平均數目(以千股計)	9,835,225	10,037,090

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60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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	5,656	8,353
31至90天	761	1,338
	<u>6,417</u>	<u>9,691</u>
預付款項及按金	121,980	36,929
收購持作出售物業的按金	3,570	1,817
其他應收款項	318,207	431,655
	<u>450,174</u>	<u>480,092</u>

12. 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	51,429	64,331
非上市股本證券	214,456	172,360
非上市互惠基金	17,949	18,011
上市債務證券	1,627,342	1,712,638
非上市債務證券	2,132	124,490
	<u>1,913,308</u>	<u>2,091,830</u>
合計及報告為：		
已上市		
香港	276,493	250,232
其他地區	1,402,278	1,526,737
非上市	234,537	314,861
	<u>1,913,308</u>	<u>2,091,830</u>
分析：		
非流動	214,456	172,360
流動	1,698,852	1,919,470
	<u>1,913,308</u>	<u>2,091,830</u>

13. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	88,525	92,169
其他應付稅項	3,711	1,117
向合營企業提供財務擔保合約	22,294	20,341
應付利息	31,136	31,369
應計工程成本	207,675	106,805
應計顧問費用	2,768	2,195
應計費用及其他應付款項	134,996	70,875
	<u>491,105</u>	<u>324,871</u>

中期股息

董事不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零一八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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	233,151	241,369
持作出售物業	10,594,196	11,119,219
於損益賬按公平值計算的金融資產	387,943	188,477
	<u>11,215,290</u>	<u>11,549,065</u>

或然負債

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	8,954,287	8,898,031
一間聯營公司	282,854	282,854
	<u>9,237,141</u>	<u>9,180,885</u>
及由下列各方動用：		
合營企業	7,019,791	6,871,427
一間聯營公司	179,847	177,404
	<u>7,199,638</u>	<u>7,048,831</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22,294,000港元（二零一九年三月三十一日：20,341,000港元）。

僱員

於二零一九年九月三十日，本集團員工總數為113人，不包括佐敦諾富特酒店的員工(二零一九年三月三十一日：105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。本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員。

審核委員會

截至二零一九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。

- iii. 董事會並無於本公司日期為二零一九年七月二十六日的通函中具體披露其為何相信盧永仁博士 (*JP*) (彼當時同時擔任另外六間上市公司的董事) 將仍能遵照企管守則第A.5.5(2)條規定在董事會投放足夠的時間。這是由於董事會真誠地錯誤理解有關守則不適用於重選獨立非執行董事，再者，盧博士過去多年一直都能出席本公司董事會會議及本公司股東大會，並積極參與及對董事會作出具建設性和寶貴的貢獻。因此，董事會認為，儘管盧博士於其他上市公司任職董事，惟仍可如常在董事會投放足夠的時間。

買賣或贖回本公司之上市證券

期內，本公司以總代價(扣除開支前) 96,312,650港元在聯交所購回合共229,520,000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)
		最高 港元	最低 港元	港元
二零一九年四月	229,520,000	0.445	0.410	96,312,650
	<u>229,520,000</u>			<u>96,312,650</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，二零一九年十一月二十八日

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、盧永仁博士(*JP*)及石禮謙先生(*GBS,JP*)為本公司獨立非執行董事。