



資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號 : 497



INTERIM
REPORT
2021/22
中期報告



公司資料

董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬
何樂輝
梁景賢

獨立非執行董事：

林家禮
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
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

提名委員會

鍾楚義 (主席)
林家禮
鄭毓和

執行委員會

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬
何樂輝
梁景賢

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
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
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		(47,080)	(163,420)
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		(14,813)	246
除稅前溢利		165,463	322,886
所得稅抵免(開支)	8	6,494	(4,958)
期內溢利	9	171,957	317,928
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		6,885	(3,232)
		171,957	317,928
每股盈利(港仙)	11		
—基本		1.36	2.85

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 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期內溢利	171,957	317,928
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	15,410	81,688
	2,965	103,061
期內全面收益總額	174,922	420,989
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	6,885	253
	174,922	420,989

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	12	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	16	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	13	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	13	779,366	1,422,774
應收貸款		86,801	129,683
		13,190,043	13,096,660
流動資產			
應收貸款		213,353	104,902
貿易及其他應收款項	14	243,450	241,345
應收合營夥伴款項	24	428,750	-
收購持作出售物業之已付按金		59,494	-
持作出售物業	15	9,548,901	12,179,207
於損益賬按公平值計算的金融資產	16	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
		14,866,090	15,547,287
流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	578,250	578,080
應付稅項		200,438	231,496
應付合營企業款項	13	594,184	749,096
應付附屬公司非控股股東款項	13	167,210	165,210
銀行借款—一年內到期	18	1,421,958	1,714,909
有擔保票據—一年內到期	21	-	1,859,520
		2,962,040	5,298,311
流動資產淨值		11,904,050	10,248,976
總資產減流動負債		25,094,093	23,345,636

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
資本及儲備			
股本	19	75,248	76,117
庫存股份	19	(68)	(6,572)
儲備		13,293,271	13,228,358
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	20	1,321,352	1,539,443
非控股權益		40,764	33,879
權益總額		14,730,567	14,871,225
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	18	7,931,147	8,364,534
有擔保票據—一年後到期	21	2,340,000	-
衍生金融工具	22	75,989	81,798
遞延稅項負債		16,390	28,079
		10,363,526	8,474,411
		25,094,093	23,345,636

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	庫存股份	資本贖回 儲備	實繳盈餘	匯兌儲備	保留溢利	小計	永續 資本證券 持有人	權益		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註20)	千港元	千港元
於二零二一年三月三十一日(經審核)	76,117	2,052,135	(6,572)	6,620	72,579	36,561	11,060,463	13,297,903	1,539,443	33,879	14,871,225	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	128,496	128,496	36,576	6,885	171,957	
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(12,445)	-	(12,445)	-	-	(12,445)	
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	-	-	-	-	-	15,410	-	15,410	-	-	15,410	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	2,965	128,496	131,461	36,576	6,885	174,922	
註銷普通股股份(附註19)	(207)	-	6,572	-	-	-	(6,365)	-	-	-	-	
回購股份(附註19)	(662)	-	(68)	-	-	-	(20,451)	(21,181)	-	-	(21,181)	
確認為分派股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(39,732)	(39,732)	-	-	(39,732)	
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,203)	-	(37,203)	
回購永續資本證券(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	(217,464)	-	(217,464)	
於二零二一年九月三十日(未經審核)	75,248	2,052,135	(68)	6,620	72,579	39,526	11,122,411	13,368,451	1,321,352	40,764	14,730,567	
於二零二二年四月一日(經審核)	78,460	2,052,135	-	6,620	72,579	(172,793)	10,847,113	12,884,114	1,539,443	36,253	14,459,810	
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	276,559	276,559	44,601	(3,232)	317,928	
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	17,888	-	17,888	-	3,485	21,373	
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	-	-	-	-	-	81,688	-	81,688	-	-	81,688	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	99,576	276,559	376,135	44,601	253	420,989	
回購股份(附註19)	(1,547)	-	-	-	-	-	(46,495)	(48,042)	-	-	(48,042)	
確認為分派股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(48,071)	(48,071)	-	-	(48,071)	
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,850)	-	(44,850)	
分派予附屬公司的一名非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,856)	(3,856)	
於二零二二年九月三十日(未經審核)	76,913	2,052,135	-	6,620	72,579	(73,217)	11,029,106	13,164,136	1,539,194	32,650	14,735,980	

附註：集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零二二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)
經營業務(所用)所得現金淨額：			
於損益賬按公平值計算的金融資產公平值 減少(增加)		262,684	(96,681)
其他應付款項及應計費用減少		(48,773)	(10,534)
持作出售物業(增加)減少		(85,300)	46,257
貿易及其他應收款項(增加)減少		(28,327)	158,102
證券經紀所持現金增加		(37,184)	(58,942)
其他經營業務的現金(流出)流入淨額		(419,924)	103,830
		(356,824)	142,032
投資活動所得(所用)現金淨額：			
已收利息		16,274	14,889
附屬公司的一名非控股股東還款		-	3,470
於損益賬按公平值計算的金融資產已收 利息收入		55,228	90,202
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息		15,794	35,929
於損益賬按公平值計算的金融資產減少		21,730	205,241
購入物業、廠房及設備	12	(5,248)	-
向合營企業墊款		(174,107)	(915,637)
合營企業還款		293,567	130,106
於一間聯營公司之投資		(2)	-
向聯營公司墊款		(126,295)	(4,000)
聯營公司還款		614,344	-
已收聯營公司及合營企業的股息		54,625	826
新近授出的應收貸款		(110,000)	-
應收貸款還款		76,713	29,066
出售一間附屬公司之現金流入淨額	24	422,291	-
收購持作出售物業之已付按金		(59,494)	-
償付衍生金融工具		(21,138)	-
		1,074,282	(409,908)

簡明綜合現金流量表(續)

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)
融資活動所得(所用)現金淨額：			
償還借款	18	(1,058,602)	(860,660)
購買庫存股份	19	(68)	-
回購有擔保票據		(1,859,520)	(42,900)
發行有擔保票據之所得款項	21	2,340,000	-
回購股份		(21,113)	(48,042)
已付股息	10	(39,732)	(48,071)
已付附屬公司一名非控股股東的股息		-	(3,856)
合營企業墊款		11,323	262,795
償還合營企業款項		(166,235)	-
非控股股東之墊款		2,000	-
籌集新增借款	18	2,086,605	849,184
已付利息		(153,401)	(163,325)
分派予永續資本證券持有人		(37,203)	(44,850)
回購永續資本證券	20	(217,464)	-
		886,590	(99,725)
現金及現金等價物增加(減少)淨額			
		1,604,048	(367,601)
期初現金及現金等價物			
		1,462,929	2,668,787
匯率變動之影響，淨額			
		(25,469)	-
期終現金及現金等價物，指銀行結餘及現金			
		3,041,508	2,301,186

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（「香港聯交所」）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

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

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

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。

2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則的修訂本(續)

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	—	141,800
租金收入	99,665	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

3. 收益及分類資料 (續)

(a) 分拆收益 (續)

截至二零二一年九月三十日止期間 (續)

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。

3. 收益及分類資料 (續)

(a) 分拆收益 (續)

截至二零二零年九月三十日止期間

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
<i>截至二零二零年九月三十日止 六個月(未經審核)</i>					
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	141,800	-	-	-	141,800

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、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估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。

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

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

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)。

3. 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

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,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。

分類資產及負債

本集團資產及負債以呈報及經營分類劃分的分析如下:

	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)
分類資產		
商用物業控股	14,901,794	16,375,572
住宅物業控股	7,713,273	8,323,556
澳門物業控股	175,499	175,526
證券投資	1,657,796	1,699,956
總分類資產	24,448,362	26,574,610
物業、廠房及設備	249,446	262,165
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
其他未分配資產	241,180	305,894
綜合資產總值	28,056,133	28,643,947
分類負債		
商用物業控股	447,968	578,447
住宅物業控股	738,848	739,618
澳門物業控股	61,553	61,536
證券投資	87,723	173,528
總分類負債	1,336,092	1,553,129
有擔保票據	2,340,000	1,859,520
銀行借款	9,353,105	10,079,443
應付稅項	200,438	231,496
其他未分配負債	95,931	49,134
綜合負債總額	13,325,566	13,772,722

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、應付稅項以及負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

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)	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	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)
香港	21,527	188,588	5,187,364	4,383,179
中國	76,598	56,616	997,997	997,037
澳門	1,540	1,368	-	-
	99,665	246,572	6,185,361	5,380,216

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)
	(206,991)	142,351

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
	105,819	79,387

6. 其他收益及虧損

	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)
其他收益(虧損)包括：		
出售一間附屬公司之收益(附註24)	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)	-
	731,876	299

7. 融資成本

	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)
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)
	146,359	147,544

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年利率介乎1.28%至1.93%（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 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
有關(抵免)支出包括：		
香港利得稅		
本期間	1,607	6,939
以往年度(超額)撥備不足	(770)	876
澳門所得補充稅		
本期間	-	2
遞延稅項	837 (7,331)	7,817 (2,859)
	(6,494)	4,958

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 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	12,424	19,424
退休福利計劃供款	417	422
	12,841	19,846
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
	32,764	33,181
員工成本總額	45,605	53,027
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

10. 股息

	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)
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)	39,732	48,071

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 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (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
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 股份數目 (未經審核)	二零二零年 股份數目 (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)	9,468,176	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. 物業、廠房及設備

截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本集團以現金代價5,248,000港元購置物業、廠房及設備(二零二零年九月三十日：無)。

13. 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)
計入非流動資產的應收合營企業款項(附註i)	5,905,356	5,983,637
計入流動負債的應付合營企業款項(附註ii)	594,184	749,096
計入非流動資產的應收聯營公司款項(附註iii)	779,366	1,422,774
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項(附註ii)	167,210	165,210

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) 計入應收合營企業款項的本金額2,755,248,000港元(二零二一年三月三十一日：2,972,148,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零二一年三月三十一日：香港最優惠利率加1%至3%及4.875%)計息，並須於一年後償還。餘額中本金額5,325,800,000港元(二零二一年三月三十一日：3,836,895,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該筆免息部分金額的賬面值3,534,600,000港元(二零二一年三月三十一日：3,363,665,000港元)乃基於未來現金流量現值而釐定。預期該等款項將於五年內償還。

就應收合營企業免息款項所推算的利息而作出的相應調整乃於合營企業的權益確認。所有結餘預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，於二零二一年九月三十日，應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損384,492,000港元(二零二一年三月三十一日：352,176,000港元)，乃指超過投資成本的應佔虧損(以本集團的法律或推定責任為限)。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且須按要求償還，惟應付一間合營企業款項108,700,000港元(二零二一年三月三十一日：108,700,000港元)按年利率2%計息及須按要求時償還除外。
- (iii) 該等款項乃無抵押、免息，且須按要求償還，惟應收一間聯營公司款項779,366,000港元按香港銀行同業拆息加年利率1.5%計息(二零二一年三月三十一日：無)除外。所有結餘預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

14. 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
	4,193	8,009
預付款項及按金	94,550	37,504
其他應收款項(附註)	144,707	195,832
	243,450	241,345

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)。

15. 持作出售物業

截至二零二一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2,160,000港元(二零二零年九月三十日止六個月：40,409,000港元)及發展中物業的資本開支為83,140,000港元(二零二零年九月三十日止六個月：49,339,000港元)。

16. 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(附註i)	91,923	91,628
非上市股本證券／有限合夥企業(附註ii)	203,681	185,334
非上市互惠基金(附註iii)	6,269	10,361
上市債務證券(附註iv)	1,125,013	1,334,953
非上市債務證券(附註v)	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

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) 於二零二一年九月三十日，非上市股本證券／有限合夥企業乃按公平值計量。
- (iii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產包括由亞洲的政府、中央銀行、銀行及企業實體發行的非上市債券。

本集團有權按投資基金經理定期提供的贖回價贖回該等投資單位。

16. 於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

附註：(續)

- (iv) 於二零二一年九月三十日，上市債務證券指以固定年利率介乎4.75%至15%（二零二一年三月三十一日：4.75%至15%）不等計息的債券。於二零二一年九月三十日，該金額包括賬面值為19,329,000港元之已逾期上市債務證券。本集團已尋求法律意見，並正在考慮針對擔保人之可行法律補救措施。管理層相信，本集團能夠收回資產，且法律訴訟將持續超過12個月。

除已逾期上市債務證券外，上市債務證券的到期日為二零二一年十月十四日至永久（二零二一年三月三十一日：二零二一年六月九日至永久）。公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。

- (v) 於二零二一年九月三十日，非上市債務證券指一筆投資為於一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司所發行的二零二二年八月到期（二零二一年三月三十一日：二零二一年六月到期）之14.5%優先票據，本金額為8,333,333美元（相當於約65,000,000港元）（二零二一年三月三十一日：10,000,000美元（相當於約78,000,000港元））。

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲得一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註27。

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23。

17. 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
應計費用及其他應付款項	98,846	148,267
財務擔保合約	63,216	-
	578,250	578,080

18. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約2,086,605,000港元（二零二零年九月三十日止六個月：849,184,000港元）及償還銀行借款約1,058,602,000港元（二零二零年九月三十日止六個月：860,660,000港元）。於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款8,628,190,000港元（二零二一年三月三十一日：9,356,798,000港元）的年利率為香港銀行同業拆息加1%至2.05%（二零二一年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1%至2.05%）及借款724,915,000港元（二零二一年三月三十一日：722,645,000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計息。於二零二一年九月三十日，實際年利率介乎0.60%至5.94%（二零二一年三月三十一日：0.60%至5.94%）。

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27。

19. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
法定：		
於二零二零年四月一日、二零二零年九月三十日、 二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零二零年四月一日	9,807,569,676	78,460
已回購及註銷的股份	(193,430,000)	(1,547)
於二零二零年九月三十日	9,614,139,676	76,913
已回購及註銷的股份	(99,460,000)	(796)
於二零二一年三月三十一日	9,514,679,676	76,117
已回購及註銷的股份	(108,680,000)	(869)
於二零二一年九月三十日	9,405,999,676	75,248

於截至二零二一年九月三十日及二零二一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。

於二零二一年四月一日及二零二一年四月十九日，本公司已註銷於二零二一年三月三十一日已回購但未註銷之自有股份25,960,000股，金額為6,572,000港元，有關股份於二零二一年三月三十一日分類為庫存股份。

19. 股本 (續)

截至二零二一年九月三十日止期間，本公司在香港聯交所回購82,720,000股自有股份。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21,113,000港元已自權益持有人的權益扣除。

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	
二零二一年三月	25,960,000	0.255	0.246	6,572
二零二一年八月	82,720,000	0.255	0.250	21,113

本公司透過香港聯交所回購310,000股自有股份，金額為68,000港元，有關股份於二零二一年九月三十日尚未註銷。該等股份於二零二一年九月三十日分類為庫存股份，其後已於二零二一年十一月二日註銷。

20. 永續資本證券

於二零一七年九月二十日，本公司的全資附屬公司Estate Sky Limited (「ESL」) 發行本金總額為200,000,000美元 (相當於約1,560,000,000港元) 的永續資本證券 (「永續資本證券」)，其中本公司為擔保人。經扣除發行成本後，發行永續資本證券所得款項約為197,004,000美元 (相當於約1,536,629,000港元)。

首五個年度直至二零二二年九月二十日的分派率為每年5.75%，於各年的三月二十日及九月二十日每半年分派一次 (「分派付款日」)。ESL可全權酌情延遲支付任何利息，且就延遲分派及欠付分派的次數並無任何限制。延遲利息為按利息延遲期間當前分派率計算的利息。

永續資本證券並無固定到期日，可由ESL選擇於二零二二年九月二十日或此後任何分派付款日按其本金連同任何應計、未付或延遲派息付款贖回。

於二零二二年九月二十日後，分派率將每五年按下列各項之和以年度百分比重設：(i) 五年期美國國庫券基準利率 (按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率計算)；(ii) 4.005%的初步利差；及(iii) 3%的遞升利率。

20. 永續資本證券(續)

根據該等永續資本證券的條款及條件，除非發生強制分派付款事件(由發行人酌情決定)，否則ESL並無合約義務償還其本金或支付任何分派及延遲利息。詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日及十四日於香港聯交所刊發的公告，以及日期為二零一七年九月二十一日於新加坡交易所證券交易有限公司(「新加坡交易所」)刊發的公告。因此，永續資本證券分類至權益工具，隨後分派付款入賬為向永續資本證券持有人的權益分派。

截至二零二一年九月三十日止期間，基於適用分派率，永續資本證券持有人應佔溢利約為36,576,000港元(二零二零年九月三十日止六個月：44,601,000港元)。本集團回購及註銷永續資本證券27,880,000美元(相當於約217,464,000港元)(二零二零年九月三十日止六個月：無)。

21. 有擔保票據

於二零一六年八月八日，ESL發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為250,000,000美元(相當於約1,950,000,000港元)，按年利率4.875%計息及每半年期末支付利息一次。截至二零二一年九月三十日止六個月期間，有擔保票據已獲全數償還。

於二零二一年七月二十一日，ESL進一步發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為300,000,000美元(相當於約2,340,000,000港元)，按年利率5.45%計息及每半年期末支付利息一次。有擔保票據將於二零二五年七月二十一日到期。

300,000,000美元5.45%有擔保票據已於新加坡交易所上市，於二零二一年九月三十日之公平值為2,386,566,000港元。

22. 衍生金融工具

	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)
衍生金融負債 利率掉期	75,989	81,798

於二零二一年九月三十日，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。

22. 衍生金融工具(續)

衍生金融工具－利率掉期

	二零二一年 九月三十日 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 (經審核)
名義金額(千港元)	3,500,000	3,500,000
名義金額(千英鎊)	10,000	10,000
到期日	二零二三年五月二日至 二零二七年九月二十日	二零二三年五月二日至 二零二七年九月二十日
行使匯率(定息範圍)	0.688% - 1.66%	0.688% - 1.66%

上述合約於二零二一年九月三十日以公平值計量。該等衍生合約並無指定為對沖工具，而於截至二零二一年九月三十日止六個月的公平值淨虧損15,329,000港元(二零二零年九月三十日止六個月：80,461,000港元)已於損益中確認。

23. 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)。

- 級別一公平值計量由同類資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)得出；
- 級別二公平值計量由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；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據(非可觀察輸入數據)為基準的資產或負債輸入數據的估值技術得出。

23. 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)				
於損益賬按公平值 計算的金融資產	上市股本證券： — 香港： 79,724	上市股本證券： — 香港： 91,628	級別一	活躍市場之買入報價	不適用	不適用
	— 其他地方： 12,199	— 其他地方： -				
	上市債務證券： — 香港： 399,812	上市債務證券： — 香港： 288,154	級別一	活躍市場之買入報價	不適用	不適用
	— 新加坡： 248,554	— 新加坡： 525,007				
	— 其他地方： 359,647	— 其他地方： 443,792				
	上市債務證券： — 香港： 117,000	上市債務證券： — 香港： 78,000	級別二	在活躍市場的買入報價及管理費調整	不適用	不適用
	非上市債務證券： 61,270	非上市債務證券： 78,629	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26.13% (二零二一年 三月三十一日： 13.96%)	貼現率增加將導致 公平值減少
非上市互惠基金： 6,269	非上市互惠基金： 10,361	級別二	分估基金資產淨值，乃經考慮相關投資組合(主要為上市股份)公平值及相關交易成本的調整	不適用	不適用	

23. 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)				
於損益賬按公平值 計算的金融資產	非上市股本證券/ 有限合夥企業: — 金融資產A/B: 172,524	非上市股本證券/ 有限合夥企業: — 金融資產A/B: 154,177	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 1.72%至8.72% (二零二一年 三月三十一日: 4.14%至8.72%)	資產淨值貼現率增加 將導致公平值減少
	— 金融資產C: 16,243	— 金融資產C: 16,243	級別二	近期交易價格	不適用	不適用
	— 金融資產D: 14,914	— 金融資產D: 14,914	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: (75,989)	利率掉期: (81,798)	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

23. 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
於二零二零年四月一日(經審核)	107,716
於損益之公平值虧損	(130)
購入	81,315
於二零二零年九月三十日(未經審核)	188,901
於損益之公平值收益	4,765
由級別二轉撥至級別三	39,140
於二零二一年四月一日(經審核)	232,806
於損益之公平值虧損	(110,862)
由級別一轉撥至級別三(附註)	107,640
購入	43,210
出售	(39,000)
於二零二一年九月三十日(未經審核)	233,794

附註：期內，一項上市債務證券於活躍市場暫停買賣。於二零二一年十月十五日後，上市債務證券已到期且發行人並無付款，因此構成違約事件。

於過往期間，級別一及級別二計量之間並無轉撥。

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其公平值相若。

24. 透過出售附屬公司出售資產及負債

截至二零二一年九月三十日止期間

出售 Surplus King Grand Investment Holding Limited (「二零二一年被出售附屬公司」)

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團出售其於二零二一年被出售附屬公司之49%股權予兩名獨立第三方，於出售後，於二零二一年被出售附屬公司之權益已減至51%，並列作一間合營企業(「合營企業」)。二零二一年被出售附屬公司主要從事持作出售物業。根據相關股東協議，合營企業之經營及融資活動決定需要全體合營夥伴一致同意。因此，本集團或其他合營夥伴均無單方面控制權，故被視為本集團與合營夥伴共同控制。

於出售日期，二零二一年被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
代價包括：	
已收現金	428,750
應收合營夥伴款項(附註)	428,750
於合營企業保留權益之公平值	892,500
已收代價總額	1,750,000
已失去控制權資產及負債之分析：	
持作出售物業	2,726,672
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	26,222
銀行結餘及現金	6,459
銀行借貸	(1,750,000)
貿易及其他應付款項	(12,033)
應付稅項	(1,305)
所出售資產淨值	996,015
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	1,750,000
所出售資產淨值	(996,015)
交易成本	(11,142)
出售之收益	742,843
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金	428,750
減：所出售之銀行結餘及現金	(6,459)
	422,291

附註：遞延代價將由合營夥伴於二零二一年十二月償付。

24. 透過出售附屬公司出售資產及負債(續)

截至二零二零年九月三十日止期間

出售壹峰置業有限公司及維優有限公司(「二零二零年被出售附屬公司」)

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團出售其於二零二零年被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為140,583,000港元。由於二零二零年被出售附屬公司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，即二零二零年被出售附屬公司的單一主導資產。因此，本集團將二零二零年被出售附屬公司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的收益。

於出售日期，二零二零年被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
按下列方式支付總代價：	
已收現金	140,583
已失去控制權之資產及負債之分析：	
持作出售物業	122,909
其他應收款項	56
其他應付款項	(490)
應付稅項	(783)
所出售資產淨值	121,692
出售附屬公司之收益：	
已收代價	140,583
所出售資產淨額	(121,692)
交易成本	(1,358)
出售之收益	17,533
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	140,583

25. 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，並認為除於損益確認之虧損撥備63,216,000港元(二零二零年九月三十日止六個月：無)外，有關擔保之預期信貸虧損撥備並不重大。

26. 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。

截至二零二一年及二零二零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。

27. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為本集團所獲銀行信貸的擔保：

	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

28. 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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	1,089	810
合營企業	利息收入	79,540	53,148
合營企業	利息開支	1,090	834
合營企業	租金收入	810	810

(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13。

(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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
短期福利		13,976	20,924
退休福利		423	497
		14,399	21,421

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。

29. 報告期後事項

於報告期末後，於二零二一年九月三十日，賬面值為15,132,000港元之上市債務證券已逾期及違約。本集團已尋求法律意見，並正在考慮針對擔保人之可行法律補救措施。管理層相信，本集團能夠收回資產，且法律訴訟將持續超過12個月。

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38頁的簡明綜合財務報表,該財務報表包括截至二零二一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審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

二零二一年十一月二十四日

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月的任何中期股息（二零二零年九月三十日止六個月：無）。

業績回顧

本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月錄得的總收益約為99,700,000港元（二零二零年九月三十日止六個月：246,600,000港元），乃來自租金收入約99,700,000港元。收益減少主要由於2019冠狀病毒病疫情導致市況持續低迷，本集團於期內所錄得之物業銷售減少及合營企業之貢獻減少所致。

截至二零二一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128,500,000港元（二零二零年九月三十日止六個月：276,600,000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3,116,600,000港元（二零二一年三月三十一日：1,500,800,000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信貸應付營運所需。

於二零二一年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為11,693,100,000港元（二零二一年三月三十一日：11,939,000,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為41.7%（二零二一年三月三十一日：41.7%）（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%至2.05%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781,300,000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1,422,000,000港元須於一年內償還及7,931,100,000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。

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。此有助於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，為夢想郊野別墅樹立標杆。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已連拿利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「金興東華」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。

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。

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。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益

於二零二一年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的本公司登記冊的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

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 (附註1)	股權總額的 概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」）（附註2）	實益擁有人	本公司	5,063,562,062 (L)	53.83
	控制法團權益	本公司	5,060,517,062 (L)	53.80
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.25

附註：

- 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- 鍾先生為本公司5,063,562,062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5,060,517,062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。

除上述所披露者外，於二零二一年九月三十日，並無本公司的董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述之登記冊的權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

主要股東的權益

於二零二一年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊及就董事或本公司所知，並無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）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17,876,022,000港元的財務援助及擔保，相當於二零二一年九月三十日本集團總資產值約63.7%。

於二零二一年九月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司提供的墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
翔行投資有限公司	257,491	-
Century Bliss Limited	50,102	290,000
City Synergy Limited	85,485	58,000
Clear Dynamic Limited	121,650	-
Cleverland Global Limited	-	1,033,500
Creative Modern Limited	634,032	-
Eagle Wonder Limited	493,237	600,000
Fame Allied Limited	20,796	80,000
Favour Eternal Limited	8,902	-
明宏有限公司	592,922	-
Jerwyn Pte. Ltd.	59,820	-
King Empire International Limited	961,227	630,000
Leading Avenue Limited	273,958	270,000
Lotus Legend Limited	7,788	-
Modern Crescent Limited	517,988	1,031,250
洋越投資有限公司	263,745	-
Sincere Charm Limited	286,548	108,760
Sino City Ventures Limited	360,894	576,848
Southwater Investments Limited	2,265,753	3,450,000
勝銘有限公司	293,598	166,399
Tiptop Noble Limited	-	1,300,500
Vital Triumph Limited	120,549	180,000
Wealth Explorer Holdings Limited	-	424,280
	7,676,485	10,199,537

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(根據所得的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	1,480	495
流動資產	61,425,395	21,865,653
流動負債	(21,390,013)	(5,612,921)
非流動負債	(35,333,397)	(13,611,912)
	4,703,465	2,641,315

審核委員會

截至二零二一年九月三十日止六個月的本集團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。

董事資料的最新變動

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料的變動。

林家禮博士於二零二一年六月四日獲委任為香港航天科技集團有限公司(前稱恒達科技控股有限公司)董事會之聯席主席及於二零二一年九月一日獲委任為華融國際金融控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。林博士於二零二一年八月二十六日辭任天大藥業有限公司之非執行董事職務，該公司之股份於聯交所上市。

鄭毓和先生於二零二一年六月八日辭任香港建設(控股)有限公司之獨立非執行董事及退任金榜集團控股有限公司之獨立非執行董事，於其二零二一年九月二十四日舉行之股東週年大會結束時生效，該等公司之股份已分別於二零二一年六月及二零二一年八月在聯交所除牌。

盧永仁博士(JP)於二零二一年六月十一日獲委任為威華達控股有限公司及於二零二一年七月二日獲委任為東建國際控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。

石禮謙先生(GBS, JP)於二零二一年七月二十八日獲委任為国际友联融资租赁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，並無其他須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

買賣或贖回本公司的上市證券

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港元在聯交所回購合共83,030,000股股份。所有回購之股份隨後均已註銷。回購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。有關回購之詳情如下：

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	83,030,000			21,141,450

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零二一年十一月二十四日



CSI
PROPERTIES
資本策略

資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

