

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CSI PROPERTIES LIMITED

### 資本策略地產有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

#### 中期業績公告

#### 截至二零二四年九月三十日止六個月

資本策略地產有限公司(「本公司」)的董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績。

#### 管理層討論及分析

##### 業務回顧

截至二零二四年九月三十日止中期期間，本集團的收益為143,000,000港元，而上一個中期期間為324,000,000港元。截至二零二四年九月三十日止中期期間，本集團錄得未經審核簡明綜合虧損為914,600,000港元，而上一個中期期間綜合溢利為56,000,000港元。於截至二零二四年九月三十日止六個月，錄得綜合虧損主要乃本集團投資物業之公平值不利變動、持作出售物業撇減及合營企業物業之減值撥備綜合所致。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔綜合虧損為904,100,000港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔綜合溢利則為57,600,000港元。中期期間之股東應佔每股虧損為9.82港仙，而上一個中期期間股東應佔每股盈利則為0.62港仙。

\* 僅供識別

回顧中期期間繼續充滿挑戰。持續高利率的環境抑制了整體物業投資情緒，並對我們的盈利能力造成重大壓力。面對中國內地及香港經濟持續疲弱，除需要就本集團組合中的部分項目作出減值撥備外，我們的資產銷售亦繼續緩慢。所有該等因素結合在一起，擴大了我們自上一個財政期間結束以來的虧損。

在住宅物業市場方面，自二零二四年年初以來，香港政府已經放寬先前為抑制購買意慾而採取的多項措施。結果好壞參半，銷售量有所改善，但價格水平則有所下調。本集團的大眾化及豪華住宅物業組合均銷售緩慢，但有所改善。有鑑於最近美國減息，儘管住宅定價低迷，我們對未來住宅市場及銷售的改善保持審慎態度。

香港商用物業界別繼續面對重大挑戰，承租辦公室及零售業的需求仍處於偏低水平。更廣泛的經濟環境持續存在不明朗因素，加上消費者行為及職場動態的改變，導致商用空間需求疲弱。儘管根據仲量聯行的十一月物業市場報告顯示，香港辦公室的空置率有若干初步的穩定跡象，以及全球領先機構如Millennium Capital及JD.com (京東) 就租賃中環優質辦公室空間訂立新租約，但企業對擴充及投資仍然審慎。因此，儘管商用物業市場的前景仍然充滿挑戰，但我們對中長期的改善抱持着希望。本集團將會努力應對複雜的形勢，並審慎及小心地尋求適應演變中的市場狀況的策略。

展望未來，儘管美國貨幣政策及中國經濟刺激措施帶來初期積極信號，然而我們預期，香港及中國內地兩地的物業市場在短期內將維持相對低迷。由於特朗普最近再次當選美國總統，以及因此可能對減息及中國徵收關稅產生的不明朗因素，香港及中國內地的前景可能仍將充滿挑戰。有鑑於預測市場流動性緊絀，我們對前景保持審慎態度，同時集中於持續資產出售、審慎的財務管理及適當的再融資策略，以平衡各持份者的利益。

## 香港商用物業

本集團於發展和提升策略性商用項目組合方面持續取得穩定進展。位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目為與永泰地產有限公司合營的綜合商用發展項目。該項目將提供甲級寫字樓、奢華酒店、餐飲及零售店舖，合併建築面積約為432,000平方呎。該建築工程進展順利，地基工程已完成，而上蓋結構工程已經開始並預計最後工程將於二零二六年初竣工。

於九龍東，本集團一直積極管理和提升位於九龍灣黃金地段的合營優質辦公大樓「啟匯」的租賃情況。本集團繼續升級其租戶組合，醫院管理局除先前租用的100,000平方呎外，亦額外租用16,000平方呎辦公室空間。本集團將致力繼續引進高質素租戶，並實現可觀的租金回報。

位於佐敦彌敦道241及243號的「香港體檢中心」，已引入一間香港著名醫療服務提供者－香港體檢及醫學診斷中心有限公司為主要租戶。主要零售租戶包括周大福珠寶及東亞銀行。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處。我們將繼續積極管理和提升租賃情況以實現更佳回報。

「諾富特酒店」重建計劃將會改建成一幢全新的商用和住宅綜合大樓，目前進展順利，工程目標為二零二五年下半年竣工。住宅部分已自二零二四年五月起成功進行預售，在259個單位中，已預售超過180個單位，管理團隊現正不斷地評估商用部分的未來最佳租戶概況。

我們的另一個商用項目位於威靈頓街92號的「德林大廈」，鄰近中環蘇豪區。此項與加拿大退休金計劃投資委員會及一名少數合夥人合作的合營項目已開發為一幢時尚的商用大廈，該工程已於二零二四年三月竣工。個別樓層的分層銷售進展順利，反應良好，並已售出合共8個樓層。隨著中環黃金地段的商用餐飲／零售活動徐徐復甦，我們期望將簽訂更多的銷售。

儘管目前市場放緩，本集團仍持續努力推動多項商用資產的發展及重新定位。我們希望憑藉我們的持續努力，在商用房地產市場長期緩慢復甦的情況下，該等增值項目將於日後讓本集團取得成果。

## 香港住宅物業

本集團現時於香港黃金地段持有優質的豪華及大眾化住宅項目組合，預期出售此等項目可為未來財政期間帶來理想的現金流。

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」。該項目坐落於一個環境幽靜、毗鄰為超級富豪集中地段，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。在美國聯邦儲備局於九月減息後，本集團已見到購買超豪華單位的意慾有所改善，並已再售出兩個複式單位。迄今為止，本集團已按優越價格成功售出了該項目之絕大多數單位。我們將努力以理想價格出售餘下單位（包括完美無瑕的頂層公寓）。

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一個合營項目，包括為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幢位於山頂道10號之新落成獨立洋房。此項目坐享一望無際的180度全維港景觀。我們深信此具特色的項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的盛譽。

我們位於上水粉錦公路333號的住宅項目「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，並設有獨立泳池及精緻的私人花園，為最享譽盛名的鄉郊別墅樹立標杆。該項目距離粉嶺著名的香港哥爾夫球會僅需三分鐘車程，方便經常往返中國內地的跨境旅客。自從美國聯邦儲備局於九月減息以來，我們已就其中一座別墅訂立銷售協議，我們希望未來有更多的銷售。

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，現正進行的地基工程進展良好。我們預計最早將於二零二五年上半年推出預售。

我們與信和置業有限公司合營的港鐵油塘住宅項目如期進行。目前，我們預計住宅單位最早將於二零二五年上半年預售，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港島南區港鐵黃竹坑站「THE SOUTHSIDE」購物中心上蓋的優質住宅物業。該計劃是將黃金地段發展為總建築面積約636,000平方呎的優質住宅發展項目。該等優質住宅單位將坐享香港海洋公

園及深水灣絕佳景觀，而且地理位置優越，交通便利，從金鐘乘坐港鐵只需要短短五分鐘車程便可到達。該項目的上蓋建築經已動工，目標於二零二五年竣工。住宅單位預期最早將於二零二五年上半年預售。鑑於近期印花稅放寬使住宅市場氣氛轉強，加上該項目位於港島南區極其便利的位置，本集團期望該項目將取得良好的反應和可觀的盈利。

我們位於元朗的合營項目「麗新元朗中心」將會改建成一個大眾化的住宅項目，預期的建築面積約為480,000平方呎。我們正在全力推進該地盤的籌備工作，並與相關部門緊密合作，確保於日後可及時交付該等大眾化住宅單位。

整體而言，本集團對迄今為止取得的住宅項目的表現及發展進度仍然感到滿意。我們擁有可觀的住宅項目銷售展望，將於可見將來實現，特別是於大眾化住宅領域，並將有助本集團住宅物業組合的持續增長。

### 中國內地市場

位於北京金寶街90及92號的「金輿東華」是本集團於北京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。已完成的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。單位銷售進展順利，在合共114個翻新單位中，超過90個已以高價售出，顯示內地富裕階層對於中國內地高端豪華住宅物業的需求仍然強勁。

我們位於上海的高端購物中心「四季坊」及「華府天地商場」位置優越，經革新後，其出租率獲明顯改善及租戶組合更為理想，有望取得更長遠效益。

展望更長遠的未來，鑑於中國內地經濟隨著政府實行各項扶持措施之下漸趨好轉，本集團對此保持審慎態度，並將以適當的定位及投資策略作出謹慎調整和應對。

### 證券投資

於二零二四年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約321,000,000港元（二零二四年三月三十一日：351,800,000港元）。該投資組合中28.2%為上市債務證券、3.0%為上市股本證券及68.8%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.0%為美元及3.0%為港元。

於回顧期內，按市場估值的淨虧損為31,900,000港元，包括上市債務證券之公平值淨虧損2,800,000港元、股本證券(大部份於香港上市)公平值淨收益900,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損30,000,000港元。

於回顧期內，證券投資的利息收入及股息收入增加至約24,600,000港元(二零二三年九月三十日：14,700,000港元)。

於二零二四年九月三十日，其中約5,900,000港元(二零二四年三月三十一日：5,100,000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。

## 財務政策及市場展望

本集團採取各種措施以提高應變力和抵禦力，並採取審慎的風險管理以應對當前的挑戰。我們亦十分重視保持穩健的財務狀況。此包括嚴格的成本管理實踐、完善我們的資本結構以及確保充足的流動資金，以履行我們的責任並抓緊機遇。值得一提的是，在香港商業銀行合作夥伴的良好支持下，本集團已於二零二四年四月初為今年稍後到期的銀團貸款再融資，新的四年期可持續發展相關掛鈎定期貸款金額為1,300,000,000港元。本集團將會努力繼續維持充足的流動資金、強勁的財務狀況以及妥善管理負債的還款期。

我們預計在政府將推出新的支持政策下，中國內地及香港經濟將在未來一段時間內繼續緩慢復甦。中長期方面，在潛在減息、置業者積壓的需求以及透過政府各項措施而抵達的新移民日益增長的需求支持下，預期香港住宅物業的需求將保持強韌。

我們亦正在積極籌備在來年將合營企業的黃竹坑及油塘港鐵住宅項目推出預售。該兩個項目均位於港鐵沿線，位置優越，可把握首次置業者釋放對該等便利地點積壓的需求。

憑著上述持續資產出售、物業銷售及營運提升的努力，本集團決心應對及度過此物業下行週期。儘管如此，鑑於目前的不確定性，本集團不排除採取必要措施以確保流動資金及財務狀況穩健，從而保障所有持份者的利益。管理團隊感激包括投資者、客戶及銀行合作夥伴各持份者在如此充滿挑戰的時期對本集團的持續支持。我們最終仍然對逐漸復甦但緩慢的香港物業市場抱有希望。

## 業績

資本策略地產有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二三年九月三十日止六個月之比較數字。

### 簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	3	142,984	323,983
銷售及服務成本		<u>(107,530)</u>	<u>(132,019)</u>
毛利		35,454	191,964
投資收入及虧損	4	(8,394)	(103,941)
其他收入	5	166,603	167,942
投資物業之公平值虧損		(51,010)	(27,244)
其他收益及虧損	6	(61,407)	31,385
行政開支		(95,611)	(115,553)
融資成本	7	(298,510)	(323,748)
應佔合營企業業績		(581,869)	269,387
應佔聯營公司業績		<u>(43,869)</u>	<u>(37,983)</u>
除稅前(虧損)溢利		(938,613)	52,209
所得稅抵免	8	<u>23,971</u>	<u>3,780</u>
期內(虧損)溢利	9	<u><u>(914,642)</u></u>	<u><u>55,989</u></u>
應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(904,102)	57,579
非控股權益		<u>(10,540)</u>	<u>(1,590)</u>
		<u><u>(914,642)</u></u>	<u><u>55,989</u></u>
每股(虧損)盈利(港仙)	11		
—基本		<u><u>(9.82)</u></u>	<u><u>0.62</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)溢利	<u>(914,642)</u>	<u>55,989</u>
其他全面收益(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	15,546	(126,207)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>3,242</u>	<u>(73,498)</u>
	<u>18,788</u>	<u>(199,705)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(895,854)</u></u>	<u><u>(143,716)</u></u>
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(885,314)	(142,126)
非控股權益	<u>(10,540)</u>	<u>(1,590)</u>
	<u><u>(895,854)</u></u>	<u><u>(143,716)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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		155,612	165,047
投資物業		3,170,362	3,204,457
於損益賬按公平值計算 (「於損益賬按公平值計算」)的金融資產	13	259,771	283,230
會所會籍		12,405	12,405
於合營企業的權益		3,708,396	5,645,075
應收合營企業款項		6,822,347	6,813,871
於聯營公司的權益		508,908	503,086
應收聯營公司款項		998,936	940,018
應收貸款		70,688	72,792
		<b>15,707,425</b>	<b>17,639,981</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款		6,782	115,399
貿易及其他應收款項	12	179,713	290,858
持作出售物業		5,527,169	5,598,042
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	61,211	68,591
可退回稅項		838	1,560
證券經紀所持現金		1,583	3,399
銀行結餘及現金		1,969,874	2,520,518
		<b>7,747,170</b>	<b>8,598,367</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	14	207,410	229,605
合約負債		1,766	620
應付稅項		108,187	128,872
應付合營企業款項		367,716	1,699,816
應付附屬公司非控股股東款項		104,513	123,254
銀行借款—一年內到期		1,921,279	3,876,918
有擔保票據—一年內到期		2,304,654	—
		<b>5,015,525</b>	<b>6,059,085</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,731,645</b>	<b>2,539,282</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>18,439,070</b>	<b>20,179,263</b>

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	73,678	73,678
儲備	<u>12,773,593</u>	<u>13,658,907</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>12,847,271</b>	13,732,585
非控股權益	<u>(7,807)</u>	<u>3,533</u>
權益總額	<u><b>12,839,464</b></u>	<u>13,736,118</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行借款—一年後到期	5,469,057	4,005,930
有擔保票據—一年後到期	—	2,301,660
遞延稅項負債	<u>130,549</u>	<u>135,555</u>
	<u><b>5,599,606</b></u>	<u>6,443,145</u>
	<u><b>18,439,070</b></u>	<u>20,179,263</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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D2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，截至二零二四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二零二四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二零二四年四月一日開始的本集團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	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

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。

### 3. 收益及分類資料

#### (a) 分拆收益

截至九月三十日止六個月

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業—於某時間點	23,080	203,298
租金收入	119,904	120,685
	<u>142,984</u>	<u>323,983</u>

	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	10,080	203,298
澳門	13,000	—
	<u>23,080</u>	<u>203,298</u>

下文載列來自客戶合約的收益與分類資料所披露金額的對賬。

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二四年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	372,197	706,190	14,078	24,556	1,117,021
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(36,705)	(279)	—	—	(36,984)
銷售持作出售物業	(217,103)	(695,394)	—	—	(912,497)
分類收益(不包括應佔聯營公司及 合營企業收益)	118,389	10,517	14,078	24,556	167,540
減：其他收益					
租金收入	(118,389)	(437)	(1,078)	—	(119,904)
利息收入及股息收入	—	—	—	(24,556)	(24,556)
客戶合約收益	<u>—</u>	<u>10,080</u>	<u>13,000</u>	<u>—</u>	<u>23,080</u>

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二三年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	391,760	1,124,689	1,056	14,745	1,532,250
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(45,952)	(4,964)	-	-	(50,916)
銷售持作出售物業	<u>(23,475)</u>	<u>(1,119,131)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,142,606)</u>
分類收益(不包括應佔聯營公司及 合營企業收益)	322,333	594	1,056	14,745	338,728
減：其他收益					
租金收入	(119,035)	(594)	(1,056)	-	(120,685)
利息收入及股息收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14,745)</u>	<u>(14,745)</u>
客戶合約收益	<u>203,298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>203,298</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。

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

**(b) 分類資料**

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

四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商用物業控股分類，從事商用物業、發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中華人民共和國（「中國」）（不包括澳門）的夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業、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國（不包括澳門）的夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業投資及買賣；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，以分配資產及評估各分類的表現。

## 分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二四年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
租金收入	118,389	437	1,078	-	119,904
銷售持作出售物業	-	10,080	13,000	-	23,080
本集團收益	118,389	10,517	14,078	-	142,984
利息收入及股息收入	-	-	-	24,556	24,556
	<u>118,389</u>	<u>10,517</u>	<u>14,078</u>	<u>24,556</u>	<u>167,540</u>
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	36,705	279	-	-	36,984
銷售持作出售物業	217,103	695,394	-	-	912,497
	<u>253,808</u>	<u>695,673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>949,481</u>
分類收益	<u>372,197</u>	<u>706,190</u>	<u>14,078</u>	<u>24,556</u>	<u>1,117,021</u>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	(642,976)	61,107	-	-	(581,869)
應佔聯營公司業績(附註)	(298)	(43,571)	-	-	(43,869)
分類溢利(虧損)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	<u>22,352</u>	<u>6,835</u>	<u>(20,615)</u>	<u>(55,139)</u>	<u>(46,567)</u>
分類(虧損)溢利	<u>(620,922)</u>	<u>24,371</u>	<u>(20,615)</u>	<u>(55,139)</u>	<u>(672,305)</u>
未分配的其他收入					57,278
未分配的其他收益及虧損					90
中央行政費用					(25,166)
融資成本					<u>(298,510)</u>
除稅前虧損					<u>(938,613)</u>

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二三年九月三十日止 六個月(未經審核)					
<b>對外收益</b>					
租金收入	119,035	594	1,056	–	120,685
銷售持作出售物業	203,298	–	–	–	203,298
本集團收益	322,333	594	1,056	–	323,983
利息收入及股息收入	–	–	–	14,745	14,745
	<u>322,333</u>	<u>594</u>	<u>1,056</u>	<u>14,745</u>	<u>338,728</u>
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	45,952	4,964	–	–	50,916
銷售持作出售物業	23,475	1,119,131	–	–	1,142,606
	<u>69,427</u>	<u>1,124,095</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,193,522</u>
分類收益	<u>391,760</u>	<u>1,124,689</u>	<u>1,056</u>	<u>14,745</u>	<u>1,532,250</u>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	42,172	266,174	–	(38,959)	269,387
應佔聯營公司業績(附註)	131	(38,114)	–	–	(37,983)
分類溢利(虧損)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	<u>181,745</u>	<u>5,917</u>	<u>(146)</u>	<u>(116,477)</u>	<u>71,039</u>
分類溢利(虧損)	<u>224,048</u>	<u>233,977</u>	<u>(146)</u>	<u>(155,436)</u>	<u>302,443</u>
未分配的其他收入					62,503
未分配的其他收益及虧損					31,385
中央行政費用					(20,374)
融資成本					<u>(323,748)</u>
除稅前溢利					<u>52,209</u>
附註： 應佔聯營公司及合營企業的業績包括應佔該等實體物業投資及發展業務的經營溢利或虧損以及發展中物業的撇減。					

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策相同。分類(虧損)溢利乃指各分類所(產生的虧損)賺取的溢利，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入、應收貸款之利息收入及攤銷財務擔保合約)以及其他收益及虧損(主要為財務擔保合約確認之減值虧損撥回、出售物業、廠房及設備之收益及匯兌收益淨額)、中央行政費用及融資成本等若干項目。此乃向主要經營決策者報告的方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

#### 4. 投資收入及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	5,306	10,816
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	19,250	3,929
於損益賬按公平值計算的金融資產的 公平值變動淨額	(32,950)	(120,264)
衍生金融工具的公平值變動淨額	-	1,578
	<b>(8,394)</b>	<b>(103,941)</b>

#### 5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	41,095	47,720
應收貸款之利息收入	2,639	2,711
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	92,415	89,154
攤銷財務擔保合約	3,736	3,993
合營企業之資產管理收入	16,721	16,001
顧問費收入	189	284
其他	9,808	8,079
	<b>166,603</b>	<b>167,942</b>

## 6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收益(虧損)包括：		
匯兌收益淨額	10	4,045
財務擔保合約確認之減值虧損撥回	-	27,340
撇銷應收貸款	(61,497)	-
出售物業、廠房及設備之收益	80	-
	<u>80</u>	<u>-</u>
	<u>(61,407)</u>	<u>31,385</u>

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	229,465	254,385
有擔保票據	63,293	63,642
來自合營企業的貸款	5,752	5,721
	<u>298,510</u>	<u>323,748</u>

## 8. 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關抵免包括：		
香港利得稅		
本期間	1,035	1,440
以往年度超額撥備	(20,000)	(140)
	<u>(18,965)</u>	<u>1,300</u>
遞延稅項	(5,006)	(5,080)
	<u>(23,971)</u>	<u>(3,780)</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，期內所得補充稅乃根據應課稅溢利中超過600,000澳門幣（「澳門幣」）（二零二三年：600,000澳門幣）的部分按12%稅率計算。

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（虧損）溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內（虧損）溢利已扣除（計入）以下各項：		
董事酬金：		
薪酬及其他福利	14,445	16,402
退休福利計劃供款	506	688
	<u>14,951</u>	<u>17,090</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	27,183	29,593
退休福利計劃供款	2,487	1,832
	<u>29,670</u>	<u>31,425</u>
員工成本總額	<u><u>44,621</u></u>	<u><u>48,515</u></u>
物業、廠房及設備的折舊	9,437	16,511
確認為開支的持作出售物業成本	27,497	175,625
持作出售物業撇減（撇減撥回）額（計入銷售成本）	<u><u>44,131</u></u>	<u><u>(111,260)</u></u>

## 10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息為每股零港仙(二零二三年：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每股0.42港仙的末期股息)	-	39,350

董事不建議派付截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的中期股息。

## 11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>(虧損) 盈利</b>		
用作計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利 (本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利)	<b>(904,102)</b>	<b>57,579</b>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本(虧損)盈利的 普通股加權平均數目(以千股計)	<b>9,209,790</b>	<b>9,337,806</b>

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(虧損)盈利。

## 12. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金，該應收款項應於提交付款通知單時收款及租金收入發票將會提前發出。本集團向其租戶提供介乎0至60天(二零二四年三月三十一日：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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	6,451	5,125
31至90天	7,946	4,318
	<u>14,397</u>	<u>9,443</u>
預付款項及按金	26,072	29,400
其他應收款項(附註)	139,244	252,015
	<u>179,713</u>	<u>290,858</u>

附註：於二零二四年九月三十日，其他應收款項主要包括合營企業發行之承兌票據72,000,000港元(二零二四年三月三十一日：152,000,000港元)，按香港銀行同業拆息加年利率1.2%計息。

13. 於損益賬按公平值計算（「於損益賬按公平值計算」）的金融資產

於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	9,806	8,949
非上市股本證券／有限合夥	146,103	175,918
上市債務證券	90,448	97,234
非上市債務證券	74,625	69,720
	<u>320,982</u>	<u>351,821</u>
合計及報告為：		
已上市		
香港	66,107	63,916
新加坡	1,891	2,166
其他地區	32,255	40,101
非上市	220,729	245,638
	<u>320,982</u>	<u>351,821</u>
按呈報目的分析為：		
非流動資產	259,771	283,230
流動資產	61,211	68,591
	<u>320,982</u>	<u>351,821</u>

#### 14. 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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	92,189	86,949
其他應付稅項	2,515	2,488
財務擔保合約	19,653	23,003
應付利息	38,725	48,372
應計工程成本	36,998	38,248
應計費用及其他應付款項	17,330	30,545
	<u>207,410</u>	<u>229,605</u>

## 中期股息

董事不建議派付截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的中期股息。

## 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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	153,982	161,887
投資物業	3,170,362	3,204,457
持作出售物業	5,410,739	5,438,468
於損益賬按公平值計算的金融資產	5,947	5,112
	<b>8,741,030</b>	<b>8,809,924</b>

## 財務擔保合約

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	7,531,880	8,122,698
聯營公司	1,220,656	1,220,656
	<b>8,752,536</b>	<b>9,343,354</b>
及由下列各方動用：		
合營企業	6,666,806	6,975,561
聯營公司	993,736	993,736
	<b>7,660,542</b>	<b>7,969,297</b>

本公司董事評估與財務擔保合約有關的預期信貸虧損撥備。於二零二四年九月三十日，其他應付款項及應計費用包括財務擔保合約19,653,000港元(二零二四年三月三十一日：23,003,000港元)。

## 僱員

於二零二四年九月三十日，本集團員工總數為98人（二零二四年三月三十一日：104人）。本集團的僱員薪酬乃按現行市況及個人表現而釐定，而薪酬待遇及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員的表現後，可向僱員發放酌情花紅。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月期間已應用上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「守則」）的原則，並已遵守守則之適用守則條文，惟守則之守則條文第C.2.1條有所偏離除外，於下文闡述。

守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司並無設立行政總裁職位。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司的營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規的必要監控及制衡機制。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載有關買賣證券之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司每年寄發兩次摘要備忘錄予董事，提醒彼等關注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於回顧期間一直遵守標準守則所載規定準則之確認書。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司或其附屬公司並無買賣或贖回本公司股份。

## 審核委員會

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已經由本公司的審核委員會審閱。

## 刊載中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk))。本公司之二零二四／二五年中期報告將於適當時候刊載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零二四年十一月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生、何樂輝先生、梁景賢先生及鍾宛彤女士；而本公司獨立非執行董事為鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)。