



資本策略地產有限公司 CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號 : 497



INTERIM REPORT 2022/23 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
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
中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」)截至二零二二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

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	3	230,732	99,665
銷售及服務成本		(106,217)	(47,080)
毛利		124,515	52,585
投資收入及收益(虧損)	4	21,832	(206,991)
其他收入	5	136,550	105,819
其他收益及虧損	6	13,760	731,876
行政開支		(145,090)	(141,122)
融資成本	7	(191,438)	(146,359)
應佔合營企業業績		166,665	(215,532)
應佔聯營公司業績		(12,595)	(14,813)
除稅前溢利		114,199	165,463
所得稅(開支)抵免	8	(21,128)	6,494
期內溢利	9	93,071	171,957
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		61,570	128,496
永續資本證券持有人		34,300	36,576
非控股權益		(2,799)	6,885
		93,071	171,957
每股盈利(港仙)	11		
—基本		0.66	1.36

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內溢利	93,071	171,957
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	(333,267)	(12,445)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	(234,989)	15,410
	(568,256)	2,965
期內全面(開支)收益總額	(475,185)	174,922
應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(506,686)	131,461
永續資本證券持有人	34,300	36,576
非控股權益	(2,799)	6,885
	(475,185)	174,922

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	215,056	232,477
投資物業	13	3,248,419	3,622,644
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	255,274	250,344
衍生金融工具	23	15,942	67,060
會所會籍		12,404	11,915
於合營企業的權益		5,475,190	5,561,570
應收合營企業款項	14	6,653,607	6,356,190
於聯營公司的權益		466,458	462,635
應收聯營公司款項	14	1,075,234	851,477
應收貸款		79,030	85,119
		17,496,614	17,501,431
流動資產			
應收貸款		113,226	213,314
貿易及其他應收款項	15	71,930	91,418
持作出售物業	16	7,286,264	7,300,656
於損益賬按公平值計算的金融資產	17	158,594	404,749
可退回稅項		728	2,303
證券經紀所持現金		14,430	23,604
銀行結餘及現金		2,607,493	3,455,719
		10,252,665	11,491,763
流動負債			
其他應付款項及應計費用	18	492,892	598,340
合約負債		-	10,588
應付稅項		183,969	163,654
應付合營企業款項	14	994,151	788,398
應付附屬公司非控股股東款項	14	164,728	168,310
銀行借款－一年內到期	19	2,725,895	2,291,019
		4,561,635	4,020,309
流動資產淨值		5,691,030	7,471,454
總資產減流動負債		23,187,644	24,972,885

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	20	74,952	74,974
儲備		13,862,711	14,432,583
本公司擁有人應佔權益		13,937,663	14,507,557
永續資本證券持有人	21	-	1,257,327
非控股權益		38,335	41,934
權益總額		13,975,998	15,806,818
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	19	6,774,393	6,701,467
有擔保票據—一年後到期	22	2,290,944	2,316,956
遞延稅項負債		146,309	147,644
		9,211,646	9,166,067
		23,187,644	24,972,885

簡明綜合權益變動表

截至二零二二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 (附註21)	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	庫存股份 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實應盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零二二年三月三十一日 (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 因換算海外經營業務而產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	61,570	61,570	34,300	(2,799)	93,071
應佔合營企業匯兌差額， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	-	(333,267)	-	(333,267)	-	-	(333,267)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(234,989)	-	(234,989)	-	-	(234,989)
回購股份(附註20)	(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 分派予一間附屬公司之 一名非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,509)	-	(36,509)
贖回永續資本證券(附註21)	-	-	-	-	-	-	(23,302)	(23,302)	(1,255,118)	(800)	(800)
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

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二二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 (附註21)	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	庫存股份 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
於二零二二年二月三十一日 (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
因核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(附註20)	(207)	-	6,572	-	-	-	(6,365)	-	-	-	-
回購股份(附註20)	(662)	-	(68)	-	-	-	(20,451)	(21,181)	-	-	(21,181)
確認為分派的股息(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21)	-	-	-	-	-	-	-	-	(217,464)	-	(217,464)
於二零二二年九月三十日 (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

附註：本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

截至二零二二年九月三十日止六個月

附註	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金淨額：		
於損益賬按公平值計算的金融資產公平值減少	96,127	262,684
其他應付款項及應計費用減少	(101,124)	(48,773)
持作出售物業增加	(76,872)	(85,300)
貿易及其他應收款項減少(增加)	19,488	(28,327)
證券經紀所持現金減少(增加)	9,174	(37,184)
其他經營業務的現金流入(流出)淨額	91,410	(419,924)
	38,203	(356,824)
投資活動(所用)所得現金淨額：		
已收利息	31,413	16,274
於損益賬按公平值計算的金融資產已收利息收入	16,364	55,228
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息收入	10,513	15,794
購入於損益賬按公平值計算的金融資產	(15,000)	-
出售於損益賬按公平值計算的金融資產	13,325	21,730
購入物業、廠房及設備	(17)	(5,248)
於合營企業之投資	(19,338)	-
向合營企業墊款	(377,703)	(174,107)
合營企業還款	168,491	293,567
於一間聯營公司之投資	(4,200)	(2)
向一間聯營公司墊款	(223,700)	(126,295)
一間聯營公司還款	-	614,344
已收聯營公司及合營企業之股息	-	54,625
新近授出的應收貸款	-	(110,000)
應收貸款還款	106,177	76,713
出售一間附屬公司之所得款項	-	422,291
出售衍生金融工具之所得款項	153,090	-
收購持作出售物業之已付按金	-	(59,494)
償付衍生金融工具	(10,890)	(21,138)
	(151,475)	1,074,282

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
融資活動(所用)所得現金淨額：			
償還借款	19	(2,263,029)	(1,058,602)
購買庫存股份	20	–	(68)
回購有擔保票據		(30,170)	(1,859,520)
發行有擔保票據之所得款項	22	–	2,340,000
回購股份		(545)	(21,113)
已付股息	10	(39,361)	(39,732)
已付一間附屬公司一名非控股股東之股息		(800)	–
合營企業墊款		206,705	11,323
償還合營企業款項		(952)	(166,235)
非控股股東墊款		–	2,000
償還非控股股東款項		(3,582)	–
籌集新增借款	19	2,889,811	2,086,605
已付利息		(194,963)	(153,401)
分派予永續資本證券持有人		(36,509)	(37,203)
回購永續資本證券	21	(1,278,420)	(217,464)
		(751,815)	886,590
現金及現金等價物(減少)增加淨額			
		(865,087)	1,604,048
期初現金及現金等價物			
		3,455,719	1,462,929
匯率變動之影響，淨額			
		16,861	(25,469)
期終現金及現金等價物，指銀行結餘及現金			
		2,607,493	3,041,508

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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，截至二零二二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二零二二年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列一致。

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二零二二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3號之修訂本
香港會計準則第16號之修訂本
香港會計準則第37號之修訂本
香港財務報告準則之修訂本

概念框架之提述
物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
有償合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之
年度改進

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之修訂本「香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進」的影響

本集團已應用對香港財務報告準則第9號「金融工具」作出修訂的年度改進。

修訂本澄清，就評估原金融負債條款之修改在「百分之十」測試下是否構成實質性修改，借款人僅計入借款人與貸款人之間已支付或已收取之費用，當中包括借款人或貸款人代對方支付或收取之費用。

於本期間應用修訂本並無對簡明綜合財務報表造成任何影響。

3. 收益及分類資料

(a) 分拆收益

截至九月三十日止六個月

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業－於某時間點 租金收入	105,879 124,853	– 99,665
	230,732	99,665
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場 香港	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
截至二零二二年九月三十日止 六個月(未經審核)					
分類收益	271,164	801,627	1,260	26,877	1,100,928
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(50,027)	(3,085)	-	-	(53,112)
銷售持作出售物業	-	(790,207)	-	-	(790,207)
分類收益(不包括分佔聯營公司及 合營企業收益)	221,137	8,335	1,260	26,877	257,609
減：其他收益					
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)
客戶合約收益	105,879	-	-	-	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)

	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。

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「來自客戶合約的收益」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、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」)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
截至二零二二年九月三十日止 六個月(未經審核)					
對外收益					
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
應佔聯營公司及合營企業收益					
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
業績					
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)(不包括分佔 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)
除稅前溢利					114,199

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

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)

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、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(包括出售一間附屬公司之收益、收回以往年度已撤銷應收貸款、財務擔保合約之已確認減值虧損、應收合營企業款項之已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

本集團資產及負債以呈報及經營分類劃分的分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
商用物業控股	15,979,000	16,073,783
住宅物業控股	8,131,847	8,002,202
澳門物業控股	149,854	151,508
證券投資	448,633	742,624
總分類資產	24,709,334	24,970,117
物業、廠房及設備	215,056	232,477
可退回稅項	728	2,303
證券經紀所持現金	14,430	23,604
銀行結餘及現金	2,607,493	3,455,719
其他未分配資產	202,238	308,974
綜合資產總值	27,749,279	28,993,194
分類負債		
商用物業控股	424,395	529,734
住宅物業控股	1,149,993	883,078
澳門物業控股	61,391	61,922
證券投資	8,094	10,952
總分類負債	1,643,873	1,485,686
有擔保票據	2,290,944	2,316,956
銀行借款	9,500,288	8,992,486
應付稅項	183,969	163,654
其他未分配負債	154,207	227,594
綜合負債總額	13,773,281	13,186,376

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)	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	170,983	21,527	5,522,109	5,620,687
中國	58,489	76,598	3,895,418	4,270,554
澳門	1,260	1,540	-	-
	230,732	99,665	9,417,527	9,891,241

附註：非流動資產不包括金融工具。

4. 投資收入及收益(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	16,364	55,228
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	10,513	15,794
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動虧損	(96,127)	(262,684)
衍生金融工具的公平值變動收益(虧損)	91,082	(15,329)
	21,832	(206,991)

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	13,025	1,010
貸款利息收入	18,388	15,264
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	74,290	79,540
攤銷財務擔保合約收入	4,257	3,443
資產管理收入	12,401	1,089
顧問費收入	95	-
其他	14,094	5,473
	136,550	105,819

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 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25)	-	742,435
收回以往年度已撇銷應收貸款	-	32,282
匯兌收益淨額	24,897	20,375
財務擔保合約之已確認減值虧損	-	(63,216)
應收合營企業款項之已確認減值虧損	(11,137)	-
	13,760	731,876

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	123,255	88,787
其他借款	6,473	5,949
有擔保票據	64,145	57,575
來自一間合營企業夥伴的貸款	1,090	1,090
借款成本總額	194,963	153,401
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(3,525)	(7,042)
	191,438	146,359

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，借款成本利率為合資格資產開支的利率介乎每年1.38%至3.67%（截至二零二一年九月三十日止六個月：1.28%至1.93%）。

8. 所得稅開支(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	22,413	1,607
以往年度撥備不足(超額撥備)	49	(770)
遞延稅項	22,462 (1,334)	837 (7,331)
	21,128	(6,494)

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二零二二年財政年度預算案，二零二一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。

由於本集團於澳門之附屬公司於兩個期間並無產生超過300,000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二百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過二百萬港元的溢利將按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二百萬港元估計應課稅溢利按8.25%的稅率計算，而超過二百萬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%。

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	17,047	12,424
退休福利計劃供款	660	417
	17,707	12,841
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	41,408	31,525
退休福利計劃供款	923	1,239
	42,331	32,764
員工成本總額	60,038	45,605
物業、廠房及設備的折舊	17,344	17,979
確認為開支的持作出售物業成本	64,616	-

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
截至二零二二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(二零二一年：0.42港仙)	39,361	39,732

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零二一年九月三十日：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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 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)	61,570	128,496

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 股份數目 (未經審核)	二零二一年 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)	9,370,443	9,468,176

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

截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本集團以現金代價17,000港元購置物業、廠房及設備(二零二一年九月三十日：5,248,000港元)。

13. 投資物業

本集團於本中期末之投資物業乃由與本集團並無關連之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比率之投資法而得出。於截至二零二二年九月三十日止六個月期間，投資物業並無公平值變動。

14. 應收(應付)合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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)	6,653,607	6,356,190
計入流動負債的應付合營企業款項(附註ii)	994,151	788,398
計入非流動資產的應收聯營公司款項(附註iii)	1,075,234	851,477
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項(附註iv)	164,728	168,310

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2,844,522,000港元(二零二二年三月三十一日：2,721,102,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零二二年三月三十一日：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4,737,498,000港元(二零二二年三月三十一日：4,555,921,000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3,593,525,000港元(二零二二年三月三十一日：3,416,684,000港元)乃基於自預期還款日期起計未來現金流量的現值而釐定。應收合營企業免息款項之公平值與於初始確認之名義金額之差額於合營企業的權益確認。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，於二零二二年九月三十日，構成本集團於合營企業之投資淨額之應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損415,043,000港元(二零二二年三月三十一日：452,356,000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)。

截至二零二二年九月三十日止期間，根據管理層評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備而釐定個別應收合營企業款項之減值虧損為11,137,000港元(二零二二年三月三十一日：零港元)。

- (ii) 於二零二二年九月三十日之應付合營企業款項中有本金額為108,700,000港元(二零二二年三月三十一日：108,700,000港元)之款項，有關款項為無抵押、按年利率2%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) 於二零二二年九月三十日，計入應收聯營公司之本金額1,213,500,000港元(二零二二年三月三十一日：977,425,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該筆免息部分金額之賬面值1,075,234,000港元(二零二二年三月三十一日：851,477,000港元)乃基於未來現金流量之現值釐定，預期該款項將於五年內支付。就應收聯營公司免息款項所推算之利息而作出的相關調整乃確認為於聯營公司之權益部份。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(二零二二年三月三十一日：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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	5,845	7,056
31至90天	2,640	2,279
	8,485	9,335
預付款項及按金	8,255	20,945
其他應收款項	55,190	61,138
	71,930	91,418

16. 持作出售物業

截至二零二二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147,000港元(二零二一年九月三十日止六個月：2,160,000港元)及發展中物業的資本開支為76,725,000港元(二零二一年九月三十日止六個月：83,140,000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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券(附註i)	9,481	15,477
非上市股本證券／有限合夥企業(附註ii)	180,663	195,207
上市債務證券(附註iii)	181,594	387,508
非上市債務證券(附註iv)	42,130	56,901
	413,868	655,093
合計及報告為：		
已上市		
香港	106,656	258,945
新加坡	53,340	76,697
其他地區	31,079	67,343
非上市	222,793	252,108
	413,868	655,093
按呈報目的分析為：		
非流動資產	255,274	250,344
流動資產	158,594	404,749
	413,868	655,093

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) 非上市股本證券／有限合夥企業乃根據經調整資產淨值按公平值計量。
- (iii) 於二零二二年九月三十日，上市債務證券指以固定年利率介乎5.00%至11.95%（二零二二年三月三十一日：5%至15%）計息的債券。上市債務證券的到期日為二零二二年十月二十二日至永久（二零二二年三月三十一日：二零二二年四月八日至永久）。彼等的公平值按市場上可獲得的市場買盤報價而釐定。於二零二二年九月三十日，有關款項包括拖欠賬面總額為29,980,000港元之上市債務證券，當中賬面總額6,492,000港元已逾期。本集團已尋求法律意見並對擔保人採取法律補救措施。管理層相信本集團能夠收回資產，而法律訴訟將持續超過12個月。
- (iv) 於二零二二年九月三十日之非上市債務證券指固定年利率為9.5%之債券。非上市債務證券將於二零二三年十月到期。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信貸的擔保。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. 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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	97,300	101,754
其他應付稅項	2,518	1,170
向合營企業提供財務擔保合約	79,818	85,695
應付利息	44,460	33,877
應計工程成本	243,804	249,856
應計費用及其他應付款項	24,992	125,988
	492,892	598,340

19. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約2,889,811,000港元(二零二一年九月三十日止六個月：2,086,605,000港元)及償還銀行借款約2,263,029,000港元(二零二一年九月三十日止六個月：1,058,602,000港元)。於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款8,770,091,000港元(二零二二年三月三十一日：8,158,670,000港元)的年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.60%至2.05%(二零二二年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.60%至2.05%)、借款83,208,000港元(二零二二年三月三十一日：97,660,000港元)按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)/英鎊隔夜平均指數(「英鎊隔夜平均指數」)加固定息差及借款646,989,000港元(二零二二年三月三十一日：736,156,000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。於二零二二年九月三十日，實際年利率介乎0.61%至5.94%(二零二二年三月三十一日：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、投資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。

20. 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：		
於二零二一年四月一日、二零二一年九月三十日、 二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零二一年四月一日	9,514,679,676	76,117
註銷的股份	(25,960,000)	(207)
已回購及註銷的股份	(82,720,000)	(662)
於二零二一年九月三十日	9,405,999,676	75,248
已回購及註銷的股份	(34,270,000)	(274)
於二零二二年三月三十一日	9,371,729,676	74,974
已回購及註銷的股份	(2,790,000)	(22)
於二零二二年九月三十日	9,368,939,676	74,952

於截至二零二二年九月三十日及二零二二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。

截至二零二二年九月三十日止期間，本公司在香港聯交所回購2,790,000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545,000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	
二零二二年七月	2,790,000	0.195	0.193	545

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。

20. 股本 (續)

截至二零二二年三月三十一日止年度期間，本公司在香港聯交所回購116,990,000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28,229,000港元已自權益持有人的權益扣除。

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。

21. 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) 美國國庫債券基準利率 (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。

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。

截至二零二二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34,300,000港元 (二零二一年九月三十日止六個月：36,576,000港元)。本集團贖回及註銷餘下永續資本證券163,900,000美元 (相當於約1,278,420,000港元) (二零二一年九月三十日止六個月：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))。

22. 有擔保票據

於二零二一年七月二十一日，ESL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，於二零二二年九月三十日之公平值為2,118,436,000港元。

23. 衍生金融工具

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
衍生金融資產 利率掉期	15,942	67,060

於二零二二年九月三十日，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。

衍生金融工具－利率掉期

	二零二二年 九月三十日 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 (經審核)
名義金額(千港元)	-	3,500,000
名義金額(千英鎊)	10,000	10,000
到期日	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%	0.688% - 1.660%

上述合約於二零二二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，而於截至二零二二年九月三十日止六個月的公平值淨收益91,082,000港元(二零二一年九月三十日止六個月：虧損15,329,000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。

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
	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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： 9,269				
	— 其他地方： 212	— 其他地方： 140				
	上市債務證券： — 香港： 21,095	上市債務證券： — 香港： 164,180	級別一	活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	— 新加坡： 53,340	— 新加坡： 76,697				
	— 其他地方： 30,867	— 其他地方： 67,203				
	上市債務證券： — 香港： 76,292	上市債務證券： — 香港： 79,428	級別二	活躍市場的買入報價 及管理費調整	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)

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
	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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： 42,130	非上市債務證券： 56,901	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	未來現金流量貼現率66.89% (二零二二年三月三十一日： 121.19%)	貼現率減少將導致公平值增加
	非上市股本證券/ 有限合夥企業： — 金融資產A/B： 165,983	非上市股本證券/ 有限合夥企業： — 金融資產A/B： 165,671	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 6.51%至11.17% (二零二二年三月三十一日： 4.47%至 11.17%)	資產淨值貼現率增加將導致公平值減少
	— 金融資產C： —	— 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： 14,680	— 金融資產D： 13,293	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： 15,942	利率掉期： 67,060	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
於二零二二年四月一日(經審核)	222,572
於損益之公平值虧損	(17,376)
購入	2,917
二零二二年九月三十日(未經審核)	208,113

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。

於兩個期間，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價值與其公平值相若。

25. 出售一間附屬公司

截至二零二二年三月三十一日止年度

出售Surplus King Grand Investment Holding Limited (「二零二二年被出售附屬公司－Surplus King」)

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團出售其於二零二二年被出售附屬公司－Surplus King之49%股權予兩名獨立第三方，並將於二零二二年被出售附屬公司－Surplus King之餘下51%權益列作一間合營企業（「合營企業」）。二零二二年被出售附屬公司－Surplus King主要從事持有持作出售物業。根據相關股東協議，合營企業之經營及融資活動決定需要另一名合營夥伴一致同意。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，二零二二年被出售附屬公司－Surplus King應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
代價包括：	
已收現金(附註)	857,500
已收代價總額	857,500
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	27,464
銀行結餘及現金	5,936
銀行借貸	(1,750,000)
貿易及其他應付款項	(12,344)
應付稅項	(1,305)
所出售資產淨值	996,423
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	857,500
所出售資產淨值	(996,423)
於合營企業保留權益之公平值	892,500
交易成本	(11,142)
出售之收益	742,435
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金	857,500
減：所出售之銀行結餘及現金	(5,936)
	851,564

附註：已於二零二一年十二月接獲部份現金代價428,750,000港元。

26. 財務擔保合約

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	8,881,326	9,474,920
聯營公司	1,054,280	1,054,280
	9,935,606	10,529,200
及由下列各方動用：		
合營企業	7,494,388	7,516,627
聯營公司	790,774	972,440
	8,285,162	8,489,067

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為零港元(二零二一年九月三十日止六個月：63,216,000港元)外，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。

截至二零二二年及二零二一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，作為本集團所獲銀行信貸的擔保：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	186,680	195,534
投資物業	3,248,419	3,622,644
持作出售物業	7,067,770	6,802,235
於損益賬按公平值計算的金融資產	11,475	30,766
	10,514,344	10,651,179

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	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	12,401	1,089
合營企業	利息收入	62,015	65,661
合營企業	利息開支	1,090	1,090
合營企業	租金收入	-	810
聯營公司	利息收入	12,275	13,879

- (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	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
短期福利		22,089	13,976
退休福利		664	423
		22,753	14,399

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36頁的簡明綜合財務報表，該財務報表包括截至二零二二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

二零二二年十一月二十九日

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月的任何中期股息（二零二一年九月三十日止六個月：零港元）。

業績回顧

本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月錄得的總收益約為230,700,000港元（二零二一年九月三十日止六個月：99,700,000港元），主要來自銷售持作出售物業之收入約105,800,000港元及租金收入約124,900,000港元。收益增加乃由於期內銷售持作出售物業增加所致。

截至二零二二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61,600,000港元（二零二一年九月三十日止六個月：128,500,000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2,621,900,000港元（二零二二年三月三十一日：3,479,300,000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。

於二零二二年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為11,791,200,000港元（二零二二年三月三十一日：11,309,400,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為42.5%（二零二二年三月三十一日：39.0%）（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0.60%至2.05%、倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）／英鎊隔夜平均指數（「英鎊隔夜平均指數」）加固定息差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414,100,000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2,725,900,000港元須於一年內償還及6,774,400,000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

截至二零二二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230,700,000港元，而上一個中期期間為99,700,000港元。截至二零二二年九月三十日止中期期間的綜合溢利為93,100,000港元，較上一個中期期間的172,000,000港元減少78,900,000港元。

截至二零二二年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為61,600,000港元，較上一個中期期間的128,500,000港元減少66,900,000港元。中期期間之股東應佔每股盈利為0.66港仙，而上一個中期期間則為1.36港仙。

儘管宏觀經濟充滿挑戰，例如利率上升以及香港及中國持續警惕的2019冠狀病毒病措施，本集團於本中期期間仍保持盈利。該等不穩定狀況繼續抑制整體投資情緒，尤其是商用物業方面。本集團透過出售住宅及商用物業資產維持穩健的財務狀況，同時對新收購保持審慎態度。憑藉強大的資產負債表及健康的資產負債率，加上穩健的香港優質土地儲備，我們深信此等強大的財務狀況將確保本集團業務的穩定性及能力應對當前全球地緣政治及未來加息的挑戰。

香港商用物業

隨著中國及全球其他地區逐漸恢復通關，本集團對香港的復甦充滿信心，本集團繼續發展及提升多項有望成為我們主要收益來源的策略性商用項目組合。其中一個備受期待的項目為位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目，其為與永泰地產有限公司的合營綜合商用發展項目。項目將提供甲級寫字樓、超豪華酒店、餐飲及零售店舖，合併建築面積約達432,000平方呎。建築工程目前正在進行中，地基工程已接近完成。本集團及其合營夥伴永泰地產有限公司是市場上提供時尚精緻產品及獨樹一格生活體驗的表表者。我們深信可憑藉該項目之優越地段以及兩家發展商的專業知識及敏銳度，該項目將成為中環令人矚目的全新地標。

本集團位於中環閣麟街48號新開以餐飲及生活時尚為重點的商用物業「FOCO」，位於蘇豪區核心地帶，距離「大館」及其新興的藝術和文化中心僅數步之遙。從時尚的酒吧及餐廳到藝術畫廊及現場表演，蘇豪區以其充滿活力的景象而享譽國際，蘇豪區仍然是本地人、外籍人士及旅客紛沓而至之處。「FOCO」之建築面積約為32,000平方呎。大部分樓層目前以優越的租金出租予著名餐飲和生活時尚店舖，於香港當前充滿挑戰的租賃市場中表現優秀。

於九龍東，本集團與合營企業夥伴已成功重塑位於九龍灣臨澤街8號的優質寫字樓，該項目已改名為「啟匯」。經過大規模翻新後，該甲級寫字樓目前的主大堂、入口走廊、電梯、電梯大堂及洗手間均煥然一新。隨著成功重塑品牌和改善以充分發揮「啟匯」的潛力，本集團擬保留及引進國際級租戶，並實現更高的租金回報。

「香港體檢中心」位於佐敦彌敦道241及243號，而我們已吸引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成為主要租戶。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處，地理位置優越。該地區毗鄰尖沙咀和港鐵佐敦站，與西九龍高鐵站僅數個街區之隔，因此廣為本地人及內地旅客熟悉，並以診所及醫療中心集中進駐而聞名。本集團已對大廈的外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行重大改善工程。本集團成功將該獨特以醫療服務主導的商用大廈轉型，再次展現我們於物業升級和重新定位方面的專業知識，重新定位後租金回報大幅提升。我們對該經改造的商用大廈於日後有機會出售時的投資價值充滿信心。

本集團已於二零二一年九月開展位於佐敦前「諾富特酒店」舊址進行開發項目的重建計劃。我們已與加拿大退休金計劃投資委員會及一名少數合夥人組建一間合營企業以承接該項目。現有結構的拆卸工程已經完成，地基工程正在順利進行。新大樓乃與國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」合作，本集團及其合夥人擬將該物業打造成為總建築面積超過250,000平方呎的商用及住宅大樓，預計於二零二五年落成。低層的商用大樓可用作金融服務的主要辦公空間，而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及前往香港各個地區均交通便利的住所。住宅單位的預售將於二零二三年中開始，我們預期市場對此九龍黃金地段將反應熱烈。我們期待這項矚目的新大樓於竣工後將成為本集團的一顆明珠。

本集團於推動多項商用資產的發展及重新定位方面取得重大進展。我們深信憑藉我們的持續努力，於中國內地及全球其他地區恢復通關及香港經濟逐漸復甦後，該等增值項目將於不久將來創造新景象並取得成果。

尚家生活－香港住宅物業發展

本集團現時於香港主要地點持有相當數量的豪宅及大眾化住宅項目組合，所有項目均預期於未來財政期間產生豐厚溢利。

我們的豪華住宅合營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。合共16個單位中，本集團至今已按優越價格就出售11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。我們深信隨著中國恢復通關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，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棟獨立屋作重建用途。此項目坐享一望無際的180度全維港景觀。隨著住宅之最後翻新工程於較早前完成，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。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聲譽。

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。

我們與盈科大衍地產發展有限公司合作位於中環己連拿利3-6號的優質住宅項目進展順利，目前正在進行地基工程。

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。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。目前，我們預計住宅單位將於二零二三年中預售，由於其位於九龍東的便利位置，預期定必受市場好評。

我們與新世界發展有限公司及其他公司合營的港鐵黃竹坑住宅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。住宅單位將坐享一望無際的香港海洋公園及深水灣景觀，而且交通便利，乘坐港鐵從金鐘只需要短短五分鐘車程便可到達。該項目的建築工程經已展開，預計將於二零二五年完成。住宅單位預期於二零二三年下半年預售。該項目位於港島南區極其便利的位置，參考兩個港鐵黃竹坑站可比較的住宅項目的預售非常成功，錄得同區高價交投，本集團有信心該項目將取得良好的市場反應和盈利能力。

本集團全力支持香港政府的「北部都會區」發展計劃，並將與城市規劃委員會等相關政府部門合作，開發本集團於該地區所收購的兩個重要的大眾化住宅用地。第一個是我們位於元朗以50:50合營的麗新元朗中心重建項目，有關項目已取得必要的政府批准，將現有的工業大樓改造為一個未來應佔建築面積約為400,000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一百萬平方呎，而本集團持有該項目的40%權益。根據政府發展規劃，「古洞北發展區」預計將成為一個新市鎮發展項目，可容納約115,000人口，擁有強大的鐵路和公路連接。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標誌性的大眾化住宅發展項目。

本集團對我們住宅項目迄今為止的表現和進展感到滿意，特別是我們的高端住宅單位的銷售進展，取得良好的銷量和優越的價格。我們擁有可觀的住宅項目的銷售展望，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，儘管北京因冠狀病毒病封城，接近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。

於我們長期持有的中國內地商用資產方面，本集團就上海吳江路169號的「四季坊」購物商場進行的重新定位工程已完成，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。受惠於翻新工程，本集團實現重大價值增長，租賃狀況得到改善，接近全數出租，租金亦較之前水平提高接近兩倍。「華府天地商場」亦取得良好的出租率及租金回報率。

本集團將繼續審慎規劃於中國內地的銷售展望和投資機會，重點關注一線城市，包括上海、北京和大灣區主要城市的黃金地段。

證券投資

於二零二二年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約413,900,000港元（二零二二年三月三十一日：655,100,000港元）。該投資組合中43.9%為上市債務證券、2.3%為上市股本證券及53.8%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.8%為美元及2.2%為港元。

於回顧期內，按市場估值的淨虧損為95,000,000港元，包括上市債務證券之公平值淨虧損71,700,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損6,000,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損17,300,000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26,900,000港元（二零二一年九月三十日：71,000,000港元）。

於二零二二年九月三十日，其中約11,500,000港元（二零二二年三月三十一日：30,800,000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。

展望

儘管全球大部分地區的2019冠狀病毒病疫情正在減退，全球宏觀經濟環境自二零二二年初以來因俄烏衝突及全球通脹憂慮導致金融市場調整而放緩。全球加息以遏制通脹風暴，為香港整體房地產行業增添壓力。我們對香港商用物業板塊的中長期前景保持審慎樂觀，特別是本集團持有多項策略性商用資產的中環等黃金地段。

住宅方面，儘管利率上升及中國持續的邊境限制導致整體市場情緒審慎，本集團迄今就我們的優質豪宅市場產品錄得可觀的銷售，並對恢復通關後的持續銷售仍然充滿希望。鑑於在可見將來香港的住宅供應持續短缺及本地市民對置業的興趣持續，我們相信在香港大眾化市場板塊開展的項目亦將可帶來可觀的銷售和盈利能力。

面對全球最新宏觀經濟氣候帶來的挑戰，本集團繼續保持穩健的資產負債表和充裕的流動資金。在我們經驗豐富的高級管理層和項目管理團隊的帶領下，本集團將在資產負債表管理和資產管理方面保持審慎和彈性。最重要的是，我們對本集團的潛在實力和能力充滿信心，能夠應對市場挑戰、優化我們的物業組合，並把握我們於未來年度的持續增長。

僱員

於二零二二年九月三十日，本集團員工總數為113人（二零二二年三月三十一日：115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股份、相關股份及債權證的權益

於二零二二年九月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（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詳情如下：

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」） ^{附註}	實益擁有人	本公司	5,179,192,062	55.28%
	控制法團權益	本公司	5,176,147,062	55.25%
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500	0.25%

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，於二零二二年九月三十日，本公司並無獲悉任何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）之股份、相關股份或債權證中，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

於二零二二年九月三十日，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19,018,071,000港元的財務援助及擔保，相當於二零二二年九月三十日本集團總資產值約68.5%。

於二零二二年九月三十日，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	–
Autumn Bliss Limited	35	–
Century Bliss Limited	72,263	290,000
City Synergy Limited	86,385	41,942
Clear Dynamic Limited	453,006	345,000
Cleverland Global Limited	–	555,386
Creative Modern Limited	469,873	240,000
Eagle Wonder Limited	428,504	383,739
Fame Allied Limited	24,194	67,623
Favour Eternal Limited	8,905	–
明宏有限公司	540,000	–
Jerwyn Pte. Ltd.	59,820	–
King Empire International Limited	1,213,500	630,000
Land Magic Investments Limited	214,489	186,400
Leading Avenue Limited	273,963	270,000
Lotus Legend Limited	7,492	–
Modern Crescent Limited	864,238	1,031,250
洋越投資有限公司	263,745	–
Sincere Charm Limited	286,548	108,760
Sino City Ventures Limited	359,245	264,327
Southwater Investments Limited	2,377,253	3,450,000
勝銘有限公司	332,321	166,399
Tiptop Noble Limited	425	1,300,500
True Fame Enterprises Limited	359,721	424,280
Vital Triumph Limited	129,049	180,000
	9,082,465	9,935,606

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	33,380	11,001
流動資產	61,622,070	23,246,055
流動負債	(27,789,878)	(8,721,245)
非流動負債	(26,062,486)	(10,800,746)
	7,803,086	3,735,065

董事資料變動

以下為根據上市規則第13.51B條須予披露之董事資料的變動：

林家禮博士於二零二二年六月三十日獲委任為仁恒實業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。林博士於二零二二年七月二十五日辭任國藝集團控股有限公司之非執行董事職務，該公司之股份於聯交所上市。

盧永仁博士(JP)於二零二二年十一月十日辭任南岸集團有限公司之獨立非執行董事職務，該公司之股份於聯交所上市。

謹此提述本公司日期為二零二零年十月二十日之公告，內容有關石禮謙先生(*GBS, JP*)就針對高銀金融(集團)有限公司(「高銀」，其股份於聯交所上市(股份代號：530))提出清盤呈請(「該呈請」)所發出之通知。高銀為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供保理服務、金融投資、酒品及酒品相關業務、物業發展及投資以及經營餐廳。石先生先前為高銀之獨立非執行董事，並自二零二二年六月六日起調任為高銀之主席。繼該公告後及根據公開所得資料，高銀已獲委任共同臨時清盤人。由於該呈請及委任共同臨時清盤人並不涉及本集團，董事會認為其不會或將不會對本集團之業務及營運造成任何影響。考慮到石先生之背景、專長、技能及經驗，董事會認為石先生繼續擔任本公司之獨立非執行董事屬合適。

企業管治守則

本公司於截至二零二二年九月三十日止六個月期間已應用上市規則附錄14第2部分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

截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司以總代價（扣除開支前）540,710港元在聯交所回購合共2,790,000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	
二零二二年七月	2,790,000	0.195	0.193	540,710
總計	2,790,000			540,710

回購及贖回於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市證券

截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司已回購於二零二一年七月二十一日發行300,000,000美元5.45%有擔保票據（「二零二五年票據」）中本金總額3,868,000美元之票據，平均價格為84.05%。回購乃透過Estate Sky Limited（「ESL」）的一間同系附屬公司以場內購買之方式進行。緊隨回購及其後註銷，二零二五年票據之未償還本金總額為296,132,000美元。

根據200,000,000美元5.75%高級永續資本證券之條款及條件，ESL（作為發行人）有權於贖回日期贖回所有未償還證券。所有未償還永續資本證券已於二零二二年九月二十日按其本金加上截至贖回日期之應計分派（包括任何拖欠分派及任何額外分派金額）贖回。因此，有關證券已根據新交所程序註銷並從新交所退市。

審核委員會

本集團截至二零二二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，二零二二年十一月二十九日



資 本 策 略

資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED



MDX
Paper from
responsible sources
FSC® C132597

