

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)

(認股權證代號：2612)

中期業績公告 截至二零二五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」）截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止中期期間，本集團的收益為124,100,000港元，而上一個中期期間為143,000,000港元。截至二零二五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557,900,000港元，而上一個中期期間綜合虧損為914,600,000港元。綜合虧損主要可歸因於本集團持作出售物業之撇減以及合營企業及聯營公司物業之減值撥備約287,400,000港元。本集團持作出售物業之撇減以及合營企業及聯營公司物業之減值撥備均為非現金項目，不會對本集團之經營現金流構成影響。本集團之整體財務、業務及營運狀況仍然維持穩健。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔綜合虧損為556,700,000港元，而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則為904,100,000港元。中期期間之股東應佔每股虧損為4.54港仙，而上一個中期期間股東應佔每股虧損則為19.63港仙（經重列）。

* 僅供識別

我們欣然報告，於回顧期內我們達成令人滿意的營運目標，並透過完成資本市場交易而提升流動資金及鞏固了我們的資產負債表。截至二零二五年十月底，本集團達成超過50億港元應佔合約的銷售承諾（包括合營企業及聯營公司），有望實現先前所公佈於二零二九年三月前達成90億港元銷售額的承諾。這主要得益於黃竹坑的「激晨」項目的強勁預售表現，加上其他住宅及商用物業的配合交易。

在財務管理角度來看，本集團宣佈並完成了多項關鍵交易，藉此加強了我們的資產負債表及流動性。於二零二五年四月，本集團完成了19.92億港元的策略性集資，當中包括14.92億港元的供股及5億港元的4年期高級無抵押債券。除主席的個人資金及承諾外，此次交易亦引入基滙資本為新的機構股東合夥人。

繼上述交易後，我們於二零二五年五月發行1.5億美元的3年期有擔保票據。此次發行獲得機構投資者的熱烈支持，並由於市場需求殷切，我們於二零二五年九月以較高價格額外包銷發行5,000萬美元有擔保票據。

香港商用物業組合

我們觀察到我們位於中環的物業交投有所回升。本集團完成並確認出售威靈頓街92號「德林大廈」的兩層樓面。我們亦簽訂出售灣仔告士打道的「資本中心」的地面商舖及停車位，以及中環的「LL Tower」的兩層樓面。

我們與永泰地產有限公司合營發展位於威靈頓街118號的市區重建局建設項目「匯中環」，當中樓高28層的寫字樓預計於二零二六年中竣工，設有125間客房的酒店大樓則預計於二零二七年中竣工，並將引入香港首間安達仕品牌酒店。我們已開始為寫字樓進行市場推廣及接受預租申請，並於近期開放予金融及科技行業的潛在租戶參觀，反應理想。這項綜合發展項目將憑藉其基座零售平台及蘇豪區的文化底蘊，務求成為中環的新地標。

於九龍，我們位於佐敦彌敦道350及352號的重建項目預計於二零二五年十二月竣工。我們將住宅部分命名為「高臨」，並已出售總共為259個單位當中的247個住宅單位。我們已開始為基座商場進行預租，目前正與多個對此黃金地段感興趣的潛在租戶積極洽談。

位於佐敦彌敦道241及243號的「香港體檢中心」繼續擁有穩定的租戶基礎。

於九龍東，本集團持續優化其九龍灣「啟匯」合營辦公大樓項目的租務。醫院管理局承租了更多空間，目前總計租用超過116,000平方呎辦公室。

我們對香港商業領域的可持續復甦保持審慎樂觀。

香港住宅物業組合

隨著住宅物業市道顯著回升，本集團於截至二零二五年十月止在銷售及預售豪華及大眾化住宅項目方面達成接近50億港元應佔合約的銷售承諾（包括合營企業及聯營公司）。

位於黃竹坑港鐵站的大型住宅合營項目「熾晨」於二零二五年六月啟動預售，務求從香港住宅市場的強勁需求中受惠。項目合共825個單位中已出售超過80%，其高樓層的招標價亦高於黃竹坑區其他住宅項目。

與信和置業有限公司合營的港鐵油塘通風樓項目命名為「柏景峰」，亦已於二零二五年十一月推出預售。我們預期該項目將可憑藉其極具競爭力的定價及位置便利的優勢而獲得強勁的市場需求。

我們亦觀察到豪宅領域的交投有所增加，包括售出位於渣甸山的合營項目「皇第」的頂層公寓。完成此出售標誌著「皇第」項目已售罄。

同樣，我們亦已出售山頂道8-12號的最後1幢獨立洋房（山頂道10號）。這亦標誌著我們位於山頂道8-12號的重建項目已圓滿完成。

我們售出兩幢位於粉錦公路333號「華第」別墅，該項目由6幢豪華別墅組成，每幢別墅的建築面積超過6,000平方呎，設有私人泳池及花園，並毗鄰香港哥爾夫球會。

我們位於寶珊道23號的合營項目「寶峰」於二零二五年十月有3個單位簽訂銷售協議，顯示高檔住宅市場交投正面。

展望未來，我們正努力推動新的住宅開發項目，以擴大收益來源。

我們將不再開發位於中環威靈頓街152-164號的商用項目，而是改為興建高檔住宅發展項目，目標於二零二八年開始預售。

位於元朗的合營項目「麗新元朗中心」計劃改建成大眾化住宅綜合項目，建築面積約為480,000平方呎。該項目的地盤籌備工作已接近完成，重建工程預計將於二零二六年展開。

此外，我們位於淺水灣道92號（建築面積約9,100平方呎，預計二零二六年第二季度竣工）及中峽道24號的豪華獨立洋房項目（建築面積約8,100平方呎，預計二零二七年第四季度竣工）目前正按計劃順利施工。

總體而言，我們對目前的住宅物業組合及其未來將可貢獻的銷售充滿信心。

中國內地業務

我們位於北京金寶街90及92號的豪華住宅合營項目「金輿東華」於中期期間出售了3個翻新單位及71個停車位，在全部114個單位中已售出超過95個以上。

我們位於上海的高端零售店舖「四季坊」及「華府天地商場」有望定位為引領潮流生活的地標。項目提供高端的購物、餐飲及娛樂體驗，不僅其租用率持續上升，租戶組合亦有所優化。

「四季坊」的租用率現已超過90%，包括Urban Revivo在內的知名品牌。「華府天地商場」的租用率同樣超過90%，並更加著重於生活時尚品牌，其中全球最大的Hoka旗艦店已於二零二五年五月開幕。

證券投資

於二零二五年九月三十日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約267,900,000港元（二零二五年三月三十一日：250,900,000港元）。該投資組合中43.0%為上市債務證券、2.8%為上市股本證券及54.2%為非上市股本及債務證券。彼等以不同貨幣計值，其中97.2%為美元及2.8%為港元。

於回顧期內，按市場估值的淨虧損為10,500,000港元，包括上市債務證券公平值淨虧損6,900,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損100,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損3,500,000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4,100,000港元（二零二四年九月三十日：24,600,000港元）。

於二零二五年九月三十日，其中約5,200,000港元（二零二五年三月三十一日：5,700,000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

於中期期間，本集團進行了一系列策略性資本集資及再融資舉措，顯著加強了資產負債表並提升了流動性。

於二零二五年四月，本集團成功完成一項籌集19.92億港元的集資活動，其包括14.92億港元的供股及發行5億港元的4年期高級無抵押債券。該交易獲本集團主席投入個人資金支持，並引入基滙資本為新的機構股東合夥人。

於二零二五年五月，本集團發行了1.5億美元的3年期有擔保票據，獲機構投資者的熱烈支持，其強勁需求促使本集團於二零二五年九月再次發行該票據，並透過以較高定價額外發行而額外集資5,000萬美元。該等交易有助本集團為二零二五年七月到期的2.96億美元債券進行再融資，並顯著延長了本集團的債務到期狀況。

展望未來，我們深信憑藉我們優質的發展項目將帶來可持續收益及現金流。我們對旗下項目充滿信心，特別是位於淺水灣道92號及中峽道24號的豪華獨立洋房，以及中環威靈頓街152-164號及元朗「麗新元朗中心」的住宅項目。

管理層對香港物業市場前景持樂觀態度。預計隨著美國及香港兩地的利率將於二零二六年開始下行，住宅市場氣氛將進一步改善。商業領域方面亦正呈現復甦的積極信號，我們看到大型金融機構展現強勁的租賃需求（例如簡街資本承租恒基地產的「Central Yards」），以及進行重大的投資活動（包括香港交易及結算所有有限公司購入「交易廣場一座」頂層9層寫字樓，以及阿里巴巴及其關連實體購入「港島壹號中心」頂層13層寫字樓）。

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」)截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二四年九月三十日止六個月之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	3	124,114	142,984
銷售及服務成本		(87,671)	(107,530)
毛利		36,443	35,454
投資收入及虧損	4	(9,298)	(8,394)
其他收入	5	72,016	166,603
投資物業之公平值虧損		(5,477)	(51,010)
其他收益及虧損	6	48,550	(61,407)
行政開支		(146,632)	(95,611)
融資成本	7	(238,838)	(298,510)
應佔合營企業業績		(147,172)	(581,869)
應佔聯營公司業績		(186,769)	(43,869)
除稅前虧損		(577,177)	(938,613)
所得稅抵免	8	19,320	23,971
期內虧損	9	(557,857)	(914,642)
應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(556,673)	(904,102)
非控股權益		(1,184)	(10,540)
		(557,857)	(914,642)
每股虧損(港仙)	11		(經重列)
— 基本		(4.54)	(19.63)
— 攤薄		(4.54)	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(557,857)</u>	<u>(914,642)</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	29,490	15,546
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	<u>9,811</u>	<u>3,242</u>
	<u>39,301</u>	<u>18,788</u>
期內全面開支總額	<u>(518,556)</u>	<u>(895,854)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(517,372)	(885,314)
非控股權益	<u>(1,184)</u>	<u>(10,540)</u>
	<u>(518,556)</u>	<u>(895,854)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		140,005	147,959
投資物業		3,107,407	3,079,657
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	182,372	186,473
會所會籍		12,405	12,405
於合營企業的權益		3,362,843	3,518,053
應收合營企業款項		7,110,571	7,088,682
於聯營公司的權益		541,115	535,516
應收聯營公司款項		772,821	927,127
應收貸款		29,821	30,741
		15,259,360	15,526,613
流動資產			
應收貸款		3,441	45,338
貿易及其他應收款項	12	153,882	200,005
持作出售物業		5,130,131	5,187,679
於損益賬按公平值計算的金融資產	13	85,482	64,465
可退回稅項		3,813	1,239
證券經紀所持現金		1,661	1,584
銀行結餘及現金			
— 受限制		121,130	—
— 非限制		2,315,940	1,411,918
		7,815,480	6,912,228
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	238,487	211,236
合約負債		128,130	348
應付稅項		82,175	103,416
應付合營企業款項		905,940	741,178
應付附屬公司非控股股東款項		106,484	119,731
銀行借款—一年內到期		1,545,620	1,112,596
應付票據—一年內到期	15	—	2,307,731
		3,006,836	4,596,236
流動資產淨值		4,808,644	2,315,992
總資產減流動負債		20,068,004	17,842,605

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本		206,299	73,678
儲備		<u>12,749,144</u>	<u>11,907,151</u>
本公司擁有人應佔權益		12,955,443	11,980,829
非控股權益		<u>(53,686)</u>	<u>(51,302)</u>
權益總額		<u>12,901,757</u>	<u>11,929,527</u>
非流動負債			
銀行借款—一年後到期		5,108,253	5,812,064
應付票據—一年後到期	15	1,959,204	—
遞延稅項負債		<u>98,790</u>	<u>101,014</u>
		<u>7,166,247</u>	<u>5,913,078</u>
		<u>20,068,004</u>	<u>17,842,605</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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. 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。

除因應用香港財務報告準則會計準則之修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二五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二零二五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會計準則之修訂本

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二零二五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會計準則之修訂本：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可交換性

本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之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

	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業—於某時間點	6,280	23,080
租金收入	117,834	119,904
	124,114	142,984
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銷售持作出售物業		
地區市場		
香港	—	10,080
澳門	6,280	13,000
	6,280	23,080

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
截至二零二五年九月三十日止六個月 (未經審核)					
分類收益	208,546	378,154	6,902	4,058	597,660
減：應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	(30,189)	(89)	—	—	(30,278)
銷售持作出售物業	(61,837)	(377,373)	—	—	(439,210)
分類收益(不包括應佔聯營公司及 合營企業收益)	116,520	692	6,902	4,058	128,172
減：其他收益					
租金收入	(116,520)	(692)	(622)	—	(117,834)
利息收入及股息收入	—	—	—	(4,058)	(4,058)
客戶合約收益	—	—	6,280	—	6,280

	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	<u>(217,103)</u>	<u>(695,394)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(912,497)</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(24,556)</u>	<u>(24,556)</u>
客戶合約收益	<u>—</u>	<u>10,080</u>	<u>13,000</u>	<u>—</u>	<u>23,080</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國內地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內地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
截至二零二五年九月三十日 止六個月(未經審核)					
對外收益					
租金收入	116,520	692	622	–	117,834
銷售持作出售物業	–	–	6,280	–	6,280
本集團收益	116,520	692	6,902	–	124,114
利息收入及股息收入	–	–	–	4,058	4,058
	116,520	692	6,902	4,058	128,172
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	30,189	89	–	–	30,278
銷售持作出售物業	61,837	377,373	–	–	439,210
	92,026	377,462	–	–	469,488
分類收益	208,546	378,154	6,902	4,058	597,660
業績					
應佔合營企業業績(附註)	(90,808)	(56,364)	–	–	(147,172)
應佔聯營公司業績(附註)	75	(186,844)	–	–	(186,769)
分類溢利(虧損)(不包括應佔 合營企業及聯營公司的業績)	31,564	(64,489)	1,785	(50,476)	(81,616)
分類(虧損)溢利	(59,169)	(307,697)	1,785	(50,476)	(415,557)
未分配的其他收入					39,512
未分配的其他收益					48,550
中央行政費用					(10,844)
融資成本					(238,838)
除稅前虧損					(577,177)

	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)					
對外收益					
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
	<u>118,389</u>	<u>10,517</u>	<u>14,078</u>	<u>–</u>	<u>142,984</u>
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>
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
	<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>
業績					
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>
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投資及發展業務的 經營溢利或虧損。					

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	520	5,306
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	3,538	19,250
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額	(11,657)	(32,950)
衍生金融工具的公平值變動淨額	(1,699)	—
	<u>(9,298)</u>	<u>(8,394)</u>

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	31,810	41,095
應收貸款之利息收入	1,422	2,639
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	21,422	92,415
攤銷財務擔保合約	3,475	3,736
合營企業之資產管理收入	10,893	16,721
顧問費收入	189	189
其他	2,805	9,808
	<u>72,016</u>	<u>166,603</u>

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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
財務擔保合約確認之減值虧損撥回	48,550	-
撇銷應收貸款	-	(61,497)
出售物業、廠房及設備之收益	-	80
	<u>48,550</u>	<u>(61,407)</u>

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	143,285	229,465
應付票據	91,412	63,293
來自合營企業的貸款	4,141	5,752
	<u>238,838</u>	<u>298,510</u>

8. 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	4,831	1,035
以往年度超額撥備	(21,927)	(20,000)
	<u>(17,096)</u>	<u>(18,965)</u>
遞延稅項	(2,224)	(5,006)
	<u>(19,320)</u>	<u>(23,971)</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」）（二零二四年：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。

根據中華人民共和國（「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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損已扣除以下各項：		
董事酬金：		
薪酬及其他福利	15,952	14,445
退休福利計劃供款	585	506
	<u>16,537</u>	<u>14,951</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	26,838	27,183
退休福利計劃供款	2,051	2,487
	<u>28,889</u>	<u>29,670</u>
員工成本總額	<u><u>45,426</u></u>	<u><u>44,621</u></u>
物業、廠房及設備的折舊	8,168	9,437
確認為開支的持作出售物業成本	3,238	27,497
持作出售物業撇減（計入銷售成本）	<u><u>54,476</u></u>	<u><u>44,131</u></u>

10. 股息

本公司於本中期期間並無派付、宣派及建議任何股息（截至二零二四年九月三十日止六個月：無）。

董事不建議派付截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月的中期股息。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
虧損			
用作計算每股基本虧損的虧損：			
本公司擁有人應佔期內虧損		(556,673)	(904,102)
		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		股份數目	股份數目
		(未經審核)	(未經審核)
			(經重列)

股份數目

用作計算每股基本虧損的普通股加權平均數目（以千股計）	12,259,589	4,604,895
----------------------------	-------------------	------------------

用於計算兩個期間每股基本虧損的加權平均普通股數目已作調整，以反映截至二零二五年九月三十日止期間的股份合併，此乃按每兩股已發行及未發行股份（每股面值0.8港仙）將合併為一股合併股份（每股面值1.6港仙）之基礎進行。因此，截至二零二四年九月三十日止期間之每股基本虧損已重新呈列。

截至二零二五年九月三十日止期間之每股攤薄虧損並未假設紅利認股權證獲行使，因行使紅利認股權證將導致每股虧損減少。由於上一期間並無潛在發行在外普通股，故並無呈列上一期間之每股攤薄虧損。

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（二零二五年三月三十一日：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：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	4,873	5,131
31至90天	17	5,145
	4,890	10,276
預付款項及按金	38,149	38,908
其他應收款項 (附註)	110,843	150,821
	153,882	200,005

附註： 於二零二五年九月三十日，其他應收款項主要包括一間合營企業發行之承兌票據31,000,000港元（二零二五年三月三十一日：72,000,000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：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券	7,510	6,933
非上市股本證券／有限合夥	100,561	103,944
上市債務證券	115,157	87,635
非上市債務證券	44,626	52,426
	267,854	250,938
合計及報告為：		
已上市		
香港	61,332	62,542
新加坡	1,891	2,132
其他地區	59,444	29,894
非上市	145,187	156,370
	267,854	250,938
按呈報目的分析為：		
非流動資產	182,372	186,473
流動資產	85,482	64,465
	267,854	250,938

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：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	88,020	89,674
其他應付稅項	5,904	2,590
財務擔保合約	6,052	12,618
應付利息	87,949	36,821
應計工程成本	32,530	33,515
應計費用及其他應付款項	18,032	36,018
	238,487	211,236

15. 應付票據

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應付票據：		
有擔保票據 (附註i)	—	2,307,731
二零二八年五月到期的10.50%美元票據 (「二零二八年綜合票據」) (附註ii)	1,498,984	—
二零二九年四月到期的8.22%港元債券 (「二零二九年債券」) (附註iii)	460,220	—
	<u>1,959,204</u>	<u>2,307,731</u>
按呈報目的分析為：		
流動負債	—	2,307,731
非流動負債	1,959,204	—
	<u>1,959,204</u>	<u>2,307,731</u>

附註：

- (i) 於二零二一年七月二十一日，本集團一間附屬公司Estate Sky Limited (「ESL」) 發行有擔保票據，本公司為其擔保人，本金總額為300,000,000美元 (相當於約2,340,000,000港元) (「二零二一年有擔保票據」)，按年利率5.45%計息及每半年期末支付利息一次。二零二一年有擔保票據已於二零二五年七月二十一日到期 (二零二五年三月三十一日：2,307,731,000港元) 及全數贖回。
- (ii) 於二零二五年五月二十一日，ESL發行有擔保票據，本公司為其擔保人，本金金額為150,000,000美元 (相當於約1,170,000,000港元)，按年利率10.50%計息及每半年期末支付利息一次 (「二零二八年票據」)。於二零二五年九月二十九日，ESL額外發行有擔保票據，本金金額為50,000,000美元 (相當於約390,000,000港元)，其條款及條件與二零二八年票據相同，惟發行價、交割日期及ESL須於指定日期贖回金額除外。該等額外有擔保票據於發行後已與二零二八年票據合併為單一系列 (「二零二八年綜合票據」)，本金總額為200,000,000美元，因而根據二零二八年票據的條款及條件構成進一步發行票據。於二零二五年九月三十日，二零二八年綜合票據的賬面值為1,498,984,000港元，其為無抵押且將於二零二八年五月二十一日到期。

二零二八年綜合票據已在新加坡證券交易所有限公司上市，於二零二五年九月三十日按報價計算之公平值為1,503,668,000港元。

- (iii) 本公司於二零二五年二月二日宣佈策略性融資及夥伴合作方案，並於二零二五年四月三十日向基滙資本發行500,000,000港元的4年期高級無抵押債券，按年利率8.22%計息及由本公司擔保 (「二零二九年債券」)。二零二九年債券的賬面值於二零二五年九月三十日為460,220,000港元，其將於二零二九年四月三十日到期。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	138,382	146,089
投資物業	3,107,407	3,079,657
持作出售物業	5,046,778	5,101,088
於損益賬按公平值計算的金融資產	5,213	5,723
	8,297,780	8,332,557

財務擔保合約

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	6,589,112	7,294,388
聯營公司	1,205,296	1,317,240
	7,794,408	8,611,628
及由下列各方動用：		
合營企業	6,209,367	6,397,388
聯營公司	928,096	957,240
	7,137,463	7,354,628

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。於二零二五年九月三十日，其他應付款項及應計費用包括財務擔保合約6,052,000港元（二零二五年三月三十一日：12,618,000港元）。

釐定截至二零二五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之輸入數據、假設及估計技術之基礎，與編製本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表時所遵循者相同。

僱員

於二零二五年九月三十日，本集團員工總數為94人(二零二五年三月三十一日：93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

本公司於截至二零二五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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易的行為守則。在向本公司所有董事作出特定查詢後，董事確認於回顧期間一直遵守標準守則所載規定準則。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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

本集團截至二零二五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)及本公司網站(www.csigroup.hk)。本公司之二零二五／二六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，二零二五年十一月二十七日

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；本公司非執行董事為盧慶雄先生(葉浩宏先生作為其替任董事)；而本公司獨立非執行董事為石禮謙先生(GBS, JP)、盧永仁博士(JP)及翟廸強先生。