

INTERIM REPORT
2025/26 中期報告

Stock Code 股份代號: 497

公司資料

董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)

簡士民

周厚文

何樂輝

梁景賢

鍾宛彤

葉采得 (於二零二五年十二月十一日獲委任)

非執行董事：

盧慶雄 (葉浩宏作為其替任董事)

獨立非執行董事：

石禮謙 (GBS, JP)

盧永仁 (JP)

翟迪強

葉家祺 (於二零二五年十一月二十七日獲委任)

審核委員會

翟迪強 (主席)

石禮謙 (GBS, JP)

盧永仁 (JP)

薪酬委員會

盧永仁 (JP) (主席)

鍾楚義

翟迪強

提名委員會

鍾楚義 (主席)

鍾宛彤

盧永仁 (JP)

翟迪強

葉家祺 (於二零二五年十一月二十七日獲委任)

執行委員會

鍾楚義 (主席)

簡士民

周厚文

何樂輝

梁景賢

鍾宛彤

葉采得 (於二零二五年十二月十一日獲委任)

公司秘書

鄧煒傑

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

湖濱路168號

無限極大廈1702室

郵編：200021

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

華夏銀行股份有限公司香港分行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

華僑銀行有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

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

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

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

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

認股權證代號

2612

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」)截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	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	13	(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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(557,857)	(914,642)
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	9,811	3,242
	39,301	18,788
期內全面開支總額	(518,556)	(895,854)
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(517,372)	(885,314)
非控股權益	(1,184)	(10,540)
	(518,556)	(895,854)

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	12	140,005	147,959
投資物業	13	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	17	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	14	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	14	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	15	153,882	200,005
持作出售物業	16	5,130,131	5,187,679
於損益賬按公平值計算的金融資產	17	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	18	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	14	905,940	741,178
應付附屬公司非控股股東款項	14	106,484	119,731
銀行借款——一年內到期	19	1,545,620	1,112,596
應付票據——一年內到期	21	—	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

簡明綜合財務狀況表 (續)

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)
資本及儲備			
股本	20	206,299	73,678
儲備		12,749,144	11,907,151
本公司擁有人應佔權益		12,955,443	11,980,829
非控股權益		(53,686)	(51,302)
權益總額		12,901,757	11,929,527
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	19	5,108,253	5,812,064
應付票據—一年後到期	21	1,959,204	—
遞延稅項負債		98,790	101,014
		7,166,247	5,913,078
		20,068,004	17,842,605

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							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	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		
於二零二五年四月一日 (經審核)	73,678	2,052,135	6,620	72,579	(465,525)	10,241,342	11,980,829	(51,302)	11,929,527
期內虧損	-	-	-	-	-	(556,673)	(556,673)	(1,184)	(557,857)
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	29,490	-	29,490	-	29,490
應佔合營企業匯兌差額， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	9,811	-	9,811	-	9,811
期內全面收益 (開支) 總額	-	-	-	-	39,301	(556,673)	(517,372)	(1,184)	(518,556)
供股	132,621	1,359,365	-	-	-	-	1,491,986	-	1,491,986
確認為分派的股息 (附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司之非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,200)	(1,200)
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	206,299	3,411,500	6,620	72,579	(426,224)	9,684,669	12,955,443	(53,686)	12,901,757

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							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	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		
於二零二四年四月一日(經審核)	73,678	2,052,135	6,620	72,579	(405,298)	11,932,871	13,732,585	3,533	13,736,118
期內虧損	-	-	-	-	-	(904,102)	(904,102)	(10,540)	(914,642)
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	15,546	-	15,546	-	15,546
應佔合營企業匯兌差額， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	3,242	-	3,242	-	3,242
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	18,788	(904,102)	(885,314)	(10,540)	(895,854)
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司之非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(800)	(800)
於二零二四年九月三十日(未經審核)	73,678	2,052,135	6,620	72,579	(386,510)	11,028,769	12,847,271	(7,807)	12,839,464

附註：本集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零零三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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額：		
於損益賬按公平值計算的金融資產公平值減少	15,249	32,950
其他應付款項及應計費用減少	(23,507)	(62,101)
合約負債增加	127,782	1,146
持作出售物業減少	57,548	26,742
貿易及其他應收款項減少	43,104	112,783
證券經紀所持現金(增加)減少	(77)	1,816
其他經營業務的現金流出淨額	(14,387)	(25,291)
	205,712	88,045
投資活動所得(所用)現金淨額：		
已收利息	33,232	42,176
於損益賬按公平值計算的金融資產已收利息收入	520	5,306
於損益賬按公平值計算的金融資產已收股息收入	3,538	15,638
購入於損益賬按公平值計算的金融資產	(39,965)	(21,307)
出售於損益賬按公平值計算的金融資產	7,800	24,619
購買物業、廠房及設備	(217)	-
撤資(投資)於合營企業	84,592	(92,234)
向合營企業墊款	(177,085)	(321,036)
合營企業還款	137,305	209,801
於一間聯營公司之投資	(9,401)	(16,801)
向一間聯營公司墊款	(15,751)	(59,850)
已收一間合營企業的股息	-	6,279
應收貸款還款	42,817	49,224
	67,385	(158,185)

簡明綜合現金流量表 (續)

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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
融資活動所得(所用)現金淨額：		
償還銀行借款	(383,513)	(2,610,067)
已付附屬公司非控股股東之股息	(1,200)	(800)
償還應付票據	(2,307,731)	—
發行票據	2,025,000	—
發行票據產生之開支	(78,186)	—
合營企業墊款	169,463	314,187
償還合營企業款項	(4,701)	(26,226)
償還非控股股東款項	(13,247)	(18,741)
發行股份之所得款項	1,491,986	—
新增銀行借款	84,973	2,116,917
已付利息	(230,789)	(252,675)
	752,055	(477,405)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,025,152	(547,545)
期初現金及現金等價物	1,411,918	2,520,518
匯率變動之影響，淨額	—	(3,099)
期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	2,437,070	1,969,874
現金及現金等價物之分析		
銀行結餘及現金	2,437,070	1,969,874
減：受限制銀行結餘	(121,130)	—
	2,315,940	1,969,874

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證券上市規則附錄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 租金收入	6,280 117,834	23,080 119,904
	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

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

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	-	10,080	13,000	-	23,080

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。

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。

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)

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
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
	118,389	10,517	14,078	24,556	167,540
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
	253,808	695,673	-	-	949,481
分類收益	372,197	706,190	14,078	24,556	1,117,021
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)	22,352	6,835	(20,615)	(55,139)	(46,567)
分類 (虧損) 溢利	(620,922)	24,371	(20,615)	(55,139)	(672,305)
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					(298,510)
除稅前虧損					(938,613)

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。

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(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。

分類資產及負債

本集團資產及負債按呈報及經營分類的分析如下：

	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)
分類資產		
商用物業控股	14,800,891	14,863,962
住宅物業控股	5,336,675	5,624,695
澳門物業控股	14,060	17,280
證券投資	276,508	267,965
總分類資產	20,428,134	20,773,902
物業、廠房及設備	140,005	147,959
可退回稅項	3,813	1,239
銀行結餘及現金	2,437,070	1,411,918
其他未分配資產	65,818	103,823
綜合資產總額	23,074,840	22,438,841
分類負債		
商用物業控股	336,253	364,801
住宅物業控股	972,278	654,438
澳門物業控股	56,081	57,733
證券投資	12,854	3,623
總分類負債	1,377,466	1,080,595
應付票據	1,959,204	2,307,731
銀行借款	6,653,873	6,924,659
應付稅項	82,176	103,416
其他未分配負債	100,364	92,913
綜合負債總額	10,173,083	10,509,314

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：

- 除呈報及經營分類共同使用的物業、廠房及設備、可退回稅項、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
- 除呈報及經營分類共同承擔的應付票據、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、中華人民共和國(「中國」)(不包括香港及澳門)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)	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	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)
香港	43,982	53,086	4,010,276	3,623,962
中國(不包括 香港及澳門)	73,230	75,820	3,153,499	3,669,628
澳門	6,902	14,078	—	—
	124,114	142,984	7,163,775	7,293,590

附註： 非流動資產不包括金融工具。

4. 投資收入及虧損

	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)
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)	-
	(9,298)	(8,394)

5. 其他收入

	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)
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
	72,016	166,603

6. 其他收益及虧損

	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)
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
	48,550	(61,407)

7. 融資成本

	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)
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
借款成本總額	238,838	298,510

8. 所得稅抵免

	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)
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)
遞延稅項	(17,096)	(18,965)
	(2,224)	(5,006)
	(19,320)	(23,971)

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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (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
	16,537	14,951
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
	28,889	29,670
員工成本總額	45,426	44,621
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)	54,476	44,131

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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (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 股份數目 (未經審核)	二零二四年 股份數目 (未經審核) (經重列)
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（定義見附註20）。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. 物業、廠房及設備

截至二零二五年九月三十日止六個月期間，本集團以現金代價217,000港元購置物業、廠房及設備（二零二四年九月三十日止六個月：無）。

13. 投資物業

本集團於本中期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萊坊測量師行有限公司進行估值。

估值主要基於參考復歸收入及資本化率之投資方法而得出。相應之投資物業之公平值減少5,477,000港元(二零二四年九月三十日止六個月：51,010,000港元)已直接於截至二零二五年九月三十日止六個月之損益表中確認。

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)
計入非流動資產的應收合營企業款項(附註i)	7,110,571	7,088,682
計入流動負債的應付合營企業款項(附註ii)	905,940	741,178
計入非流動資產的應收聯營公司款項(附註iii)	772,821	927,127
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項(附註iv)	106,484	119,731

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) 於二零二五年九月三十日，計入應收合營企業款項之本金及利息金額2,739,919,000港元(二零二五年三月三十一日：2,851,347,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零二五年三月三十一日：香港最優惠利率加1%至3%及4.875%)計息，並須於一年後償還。餘額中本金金額5,995,497,000港元(二零二五年三月三十一日：5,835,777,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。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，於二零二五年九月三十日，計入應收合營企業款項中應佔合營企業虧損為1,256,280,000港元(二零二五年三月三十一日：1,203,052,000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)。

截至二零二五年九月三十日止期間，並無確認根據管理層評估預期信貸虧損撥備而釐定應收合營企業款項之減值虧損(二零二五年三月三十一日：7,920,000港元)。

14. 應收(應付)合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零二五年九月三十日，計入應付合營企業款項之本金額79,474,000港元(二零二五年三月三十一日：79,474,000港元)為無抵押、按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1.15%(二零二五年三月三十一日：香港銀行同業拆息加年利率1.15%)計息，並須按要求時償還。此外，本金額36,000,000港元(二零二五年三月三十一日：36,000,000港元)為無抵押、按年利率15%(二零二五年三月三十一日：15%)計息及於二零二五年十一月(二零二五年三月三十一日：二零二五年八月)償還。餘下結餘為無抵押、免息及須按要求時償還。
- (iii) 於二零二五年九月三十日，計入應收聯營公司款項之本金及利息金額1,393,267,000港元(二零二五年三月三十一日：1,364,607,000港元)為無抵押、每年按一個月香港銀行同業拆息加1.5%(二零二五年三月三十一日：一個月香港銀行同業拆息加1.5%)計息及無固定還款期。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，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
預付款項及按金	4,890	10,276
其他應收款項(附註)	38,149	38,908
	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。

16. 持作出售物業

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團的持作出售物業的資本開支為167,000港元(二零二四年九月三十日止六個月：756,000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 (附註i)	7,510	6,933
非上市股本證券／有限合夥 (附註ii)	100,561	103,944
上市債務證券 (附註iii)	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

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市場收市價而計算。
- (ii) 於二零二五年九月三十日，非上市股本證券／有限合夥乃按公平值計量。詳情載於附註22。
- (iii) 於二零二五年九月三十日，上市債務證券指以固定年利率為0%至11%（二零二五年三月三十一日：1%至11%）計息之債券。上市債務證券的到期日介乎為二零二五年十月十三日至永久（二零二五年三月三十一日：二零二五年七月十一日至永久）。彼等的公平值按市場上可獲得的市場收市價而釐定。

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲得一般銀行融資的擔保。詳情載於附註25。

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22。

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

19. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約84,973,000港元（二零二四年九月三十日止六個月：2,116,917,000港元）及償還銀行借款約383,513,000港元（二零二四年九月三十日止六個月：2,610,067,000港元）。於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款6,119,907,000港元（二零二五年三月三十一日：6,377,430,000港元）的年利率為香港銀行同業拆息加1.00%至2.10%（二零二五年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1.00%至2.05%）、借款533,966,000港元（二零二五年三月三十一日：547,230,000港元）以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借利率加固定息差計息。於二零二五年九月三十日，實際年利率介乎1.63%至5.99%（二零二五年三月三十一日：4.40%至6.86%）。

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25。

20. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙(股份合併前)及每股面值1.6港仙 (股份合併後)的普通股		
法定：		
於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日 股份合併 (附註i)	22,500,000,000 (11,250,000,000)	180,000 –
於二零二五年三月十日法定股本增加	11,250,000,000 20,000,000,000	180,000 320,000
於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日	31,250,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日 股份合併 (附註i)	9,209,789,676 (4,604,894,838)	73,678 –
於二零二五年三月三十一日 已配發及發行供股 (附註ii)	4,604,894,838 8,288,810,694	73,678 132,621
於二零二五年九月三十日	12,893,705,532	206,299

本公司已發行的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

期內，本公司按每持有十股合併普通股可獲發一份認股權證之基準向股東發行紅利認股權證。每份認股權證賦予持有人權利於認購期由二零二五年四月七日至二零二七年四月七日期間，按每股0.22港元認購一股普通股。於二零二五年九月三十日，概無認股權證獲行使。

附註：

- (i) 於二零二五年二月十七日，本公司建議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) (「合併股份」)之基礎進行股份合併(統稱「股份合併」)。

根據於二零二五年三月六日通過之普通決議案，股份合併已獲本公司股東批准，並於二零二五年三月十日生效。緊隨股份合併後，本公司已發行股份總數由9,209,789,676股調整至4,604,894,838股。

- (ii) 於二零二五年四月十五日按於二零二五年三月二十日每持有10股股份可獲發18股供股股份之基準配發及發行8,288,810,694股供股股份。

21. 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	—
	1,959,204	2,307,731
按呈報目的分析為：		
流動負債	—	2,307,731
非流動負債	1,959,204	—
	1,959,204	2,307,731

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。

22. 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及負債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及負債的公平值（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）：

- 級別一公平值計量乃從同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）得出之計量；
- 級別二公平值計量乃從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）得出之計量；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入數據（非可觀察輸入數據）的估值方法得出之計量。

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)				
於損益賬按公平值計算的金融資產	上市股本證券： — 香港： 7,497	上市股本證券： — 香港： 6,928	級別一	活躍市場之收市價	不適用	不適用
	— 其他地方： 13	— 其他地方： 5				
	上市債務證券： — 香港： 19,886	上市債務證券： — 香港： 21,934	級別一	活躍市場之收市價	不適用	不適用
	— 新加坡： 1,891	— 新加坡： 2,132				
	— 其他地方： 59,431	— 其他地方： 29,889				
	上市債務證券： — 香港： 33,949	上市債務證券： — 香港： 33,680	級別二	活躍市場之收市價 及管理費調整	不適用	不適用

22. 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)				
於損益賬按公平值計算的金融資產	非上市債務證券：無	非上市債務證券：7,800	級別一	場外收市價	不適用	不適用
	非上市債務證券：44,626	非上市債務證券：44,626	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	不適用	不適用
	非上市股本證券／有限合夥：— — 金融資產A/B：83,935	非上市股本證券／有限合夥：— — 金融資產A/B：87,318	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	不適用	不適用
	— 金融資產C：16,626	— 金融資產C：16,626	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

22. 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
於二零二四年四月一日(經審核)	229,946
於損益之公平值虧損	(30,000)
購入	5,090
於二零二四年九月三十日(未經審核)	205,036
於二零二五年四月一日(經審核)	131,944
於損益之公平值虧損	(3,537)
購入	154
二零二五年九月三十日(未經審核)	128,561

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，簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與彼等的公平值相若。

23. 通過出售附屬公司出售資產及負債

截至二零二五年九月三十日止期間

出售一間位於澳門之公司（「二零二五年被出售附屬公司－澳門公司」）

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團出售於二零二五年被出售附屬公司－澳門公司之全部權益，總代價為1,980,000港元。由於二零二五年被出售附屬公司－澳門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，即二零二五年被出售附屬公司－澳門公司的單一主導資產。因此，本集團將二零二五年被出售附屬公司－澳門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產生的收益。

於出售日期，二零二五年被出售附屬公司－澳門公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產及負債：	
持作出售物業	712
其他應付款項	(15)
所出售資產淨值	697
交易成本	98
出售之收益	1,185
	1,980
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,980

23. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

截至二零二四年九月三十日止期間

出售Hoyden Holdings Limited (「二零二四年被出售附屬公司—Hoyden」)

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團出售於二零二四年被出售附屬公司—Hoyden之全部權益，總代價為10,130,000港元。由於二零二四年被出售附屬公司—Hoyden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，即二零二四年被出售附屬公司—Hoyden的單一主導資產。因此，本集團將二零二四年被出售附屬公司—Hoyden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產生的收益。

於出售日期，二零二四年被出售附屬公司—Hoyden應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產及負債：	
持作出售物業	10,080
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	58
貿易及其他應付款項	(8)
所出售資產淨值	10,130
交易成本	542
出售之虧損	(542)
	10,130
按下列方式支付總代價：	
已收現金	9,258
轉讓貸款	872
	10,130

23. 通過出售附屬公司出售資產及負債 (續)

截至二零二四年九月三十日止期間 (續)

出售Broadway Center G1 Limited及Broadway Center H1 Limited (「二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center」)

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團出售於二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center之全部權益，總代價為4,200,000港元。由於二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center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，即二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center的單一主導資產。因此，本集團將二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center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產生的收益。

於出售日期，二零二四年被出售附屬公司—Broadway Center應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產及負債：	
持作出售物業	3,310
貿易及其他應付款項	(14)
所出售資產淨值	3,296
交易成本	137
出售之收益	767
	4,200
按下列方式支付總代價：	
已收現金	4,200

24. 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(附註18)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。

25. 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

26. 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	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
合營企業	資產管理收入	10,893	16,721
合營企業	利息收入	8,512	60,456
合營企業	利息開支	1,433	2,404
一間聯營公司	利息收入	12,910	31,959

- (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	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
短期福利		15,952	14,445
退休福利		585	506
		16,537	14,951

執行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釐定。

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二零二五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

二零二五年十一月二十七日

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議派付截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月的中期股息。

業績回顧

本集團於截至二零二五年九月三十日止六個月錄得的總收益約124,100,000港元（二零二四年九月三十日止六個月：143,000,000港元），主要來自銷售持作出售物業之收入約6,300,000港元及租金收入約117,800,000港元。收益減少乃主要由於期內銷售持作出售物業減少所致。

本集團呈報本公司擁有人應佔綜合虧損約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約904,100,000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2,438,700,000港元（二零二五年三月三十一日：1,413,500,000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融資應付營運所需。

於二零二五年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及應付票據）約8,613,100,000港元（二零二五年三月三十一日：9,232,400,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為37.3%（二零二五年三月三十一日：41.1%）（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及人民幣為單位，每年以浮動利率基準根據短期香港銀行同業拆息加年利率1.0%至2.1%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借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56,400,000港元納入須於一年內償還的借款）通常介乎二至十年，其中約1,545,600,000港元須於一年內償還、4,766,000,000港元須於一至五年內償還及342,300,000港元須於超過五年後償還。

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）。

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個單位中已售出超過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，我們亦已售出山頂道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，並引入基匯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）。

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。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益

於二零二五年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、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C3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之權益及淡倉詳情如下：

於本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	公司／ 相聯法團名稱	股份數目	紅利認股權證 數目	總計	持股總額概約 百分比
鍾楚義（「鍾先生」） ^(附註)	受控制法團權益	本公司	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
簡士民	實益擁有人	本公司	11,895,250	1,189,525	13,084,775	0.10

附註：於二零二五年九月三十日，Digisino Assets Limited（「Digisino」）由鍾先生全資擁有，Grand Future Ventures Limited（「Grand Future」）由 Digisino擁有59.82%權益，而Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）及Golden Boost Limited（「Golden Boost」）則由Grand Future全資擁有。Grand Future被視為擁有8,302,105,917股股份之權益，Earnest Equity被視為擁有5,070,766,856股股份之權益，Golden Boost被視為擁有3,231,339,061股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，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。

主要股東之權益

於二零二五年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，以下人士（除上文所披露有關董事的權益外）於股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

於本公司股份之好倉：

股東姓名	權益性質	股份數目	紅利認股權證 數目	總計	持股總額 概約百分比
Digisino ^(附註1)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Grand Future ^(附註1)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Petto Bell Limited ^(附註2)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Gaw Goodwin ^(附註2及3)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
基匯資本 ^(附註2及3)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Gaw Capital Asset Management (SG) Pte. Ltd. ^(附註2)	投資經理	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
GC Advisors Holdings Limited ^(附註2及3)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Gateway VII Holdings Pte. Ltd. ^(附註2)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Gateway VII GP (Singapore) Pte. Ltd. ^(附註2)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Gateway Real Estate Fund VII (Singapore), LP ^(附註2)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Walter One Limited ^(附註2)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Golden Growth Holdings Limited ^(附註2)	受控制法團權益	8,043,146,314	258,959,603	8,302,105,917	64.39
Zoltan Varga	實益擁有人	678,283,035	2,264,500	680,547,535	5.28

主要股東之權益(續)

附註1：於二零二五年九月三十日，Digisino由鍾先生全資擁有，Grand Future由Digisino擁有59.82%權益，而Earnest Equity及Golden Boost則由Grand Future全資擁有。Grand Future被視為擁有8,302,105,917股股份之權益，Earnest Equity被視為擁有5,070,766,856股股份之權益，Golden Boost被視為擁有3,231,339,061股股份之權益。

附註2：於二零二五年九月三十日，該等股東各自被視為透過Petto Bell Limited於本公司股份及相關股份中擁有權益。Grand Future由Petto Bell Limited擁有40.18%權益。

附註3：於二零二五年九月三十日，基匯資本及GC Advisors Holdings Limited各自由Gaw Goodwin擁有60%權益。

給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為17,091,573,000港元之財務援助及擔保，相當於二零二五年九月三十日本集團總資產約74.1%。

於二零二五年九月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
翔行投資有限公司	240,755	–
Autumn Bliss Limited	61	–
Century Bliss Limited	143,813	211,161
City Synergy Limited	106,259	84,641
Clear Dynamic Limited	538,440	289,485
Creative Modern Limited	12,973	–
Eagle Wonder Limited	174,744	38,898
Fame Allied Limited	45,992	35,508
明宏有限公司	501,000	–
King Empire International Limited	1,393,267	917,700
Land Magic Investments Limited	172,598	–
Leading Avenue Limited	273,977	270,000
Lotus Legend Limited	5,794	–
Modern Crescent Limited	1,384,738	714,400
Silver Chic Limited	234,591	196,000
Sincere Charm Limited	276,322	156,120
Southwater Investments Limited	3,046,275	3,450,000
勝銘有限公司	528,392	166,399
Tiptop Noble Limited	425	892,500
True Fame Enterprises Limited	–	287,596
Vital Triumph Limited	216,749	84,000
	9,297,165	7,794,408

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（根據可得之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	72,320	18,058
流動資產	58,952,712	19,215,344
流動負債	(27,932,557)	(6,599,777)
非流動負債	(35,538,137)	(13,356,160)
	(4,445,662)	(722,535)

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動如下：

鍾宛彤女士於二零二五年八月二十八日獲委任為董事會提名委員會成員。

翟迪強先生於二零二五年八月二十八日獲委任為董事會審核委員會主席以及董事會薪酬委員會及提名委員會各自之成員。

盧永仁博士(JP)於二零二五年八月二十八日調任為董事會薪酬委員會主席。

盧永仁博士(JP)於二零二五年八月二十九日獲委任為網龍網絡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。

石禮謙先生(GBS, JP)於二零二五年十月二十四日辭任華潤建材科技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。

葉家祺先生於二零二五年十一月二十七日獲委任為本公司之獨立非執行董事及董事會提名委員會成員。

葉采得先生於二零二五年十二月十一日獲委任為本公司之執行董事及董事會執行委員會成員。

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所載之企業管治守則(「守則」)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，主席及行政總裁職務應有區分，且不應由同一人士兼任。然而，本公司並無設置行政總裁一職。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，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之未經審核簡明綜合中期財務報表已經由本公司之審核委員會審閱。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零二五年十一月二十七日

352 NATHAN ROAD

352 the nathan

352
the nathan



MIX
Paper | Supporting
responsible forestry
FSC® C132597