



資本策略投資  
有限公司

資本策略

股份代號: 497



**infinite**  
possibility to excel

二零零九年中期報告



## 公司資料

### 董事會

非執行董事：

鍾楚義 (主席)

執行董事：

翟迪強

簡士民 (公司秘書)

周厚文

獨立非執行董事：

林家禮

黃森捷

鄭毓和

### 審核委員會

林家禮

黃森捷

鄭毓和

### 薪酬委員會

鍾楚義

林家禮

鄭毓和

### 主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

東亞銀行有限公司

星辰銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

### 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

3203室

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

金鐘道88號

太古廣場第一座35樓

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)  
Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

### 股份代號

497

### 公司網址

[www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk)

資本策略投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司之審核委員會審閱。

## 簡明綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
收益	3	<b>541,038</b>	596,056
銷售成本		<b>(445,667)</b>	(424,761)
毛利		<b>95,371</b>	171,295
投資收入及金融工具之收益(虧損)淨額	4	<b>40,128</b>	(17,364)
其他收入		<b>11,358</b>	11,982
其他收益及虧損	5	<b>321,374</b>	(52,948)
行政開支		<b>(41,729)</b>	(31,242)
融資成本	6	<b>(21,295)</b>	(57,081)
應佔共同控制實體業績		<b>23</b>	130,223
應佔聯營公司業績		<b>3,250</b>	(25,795)
除稅前溢利		<b>408,480</b>	129,070
稅項	7	<b>(12,686)</b>	(15,562)
期內溢利	8	<b>395,794</b>	113,508
應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>397,014</b>	102,986
非控股權益		<b>(1,220)</b>	10,522
		<b>395,794</b>	113,508
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		<b>5.9</b>	1.6
— 攤薄		<b>5.4</b>	1.6

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<b>395,794</b>	113,508
其他全面開支		
於期內因換算海外經營業務 而產生之滙兌差額(扣除稅項)	<b>(4,352)</b>	(26,702)
本期間全面收入總額	<b>391,442</b>	86,806
應佔全面收入(開支)總額：		
— 本公司擁有人	<b>392,662</b>	72,737
— 非控股權益	<b>(1,220)</b>	14,069
	<b>391,442</b>	86,806

## 簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	11	37,455	11,039
預付租賃款項	12	100,987	102,370
收購物業、廠房及設備已付按金		—	5,742
可供出售之投資	13	17,709	24,669
可換股票據附帶之換股權	13	—	3,041
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益		31,227	31,204
於聯營公司之權益		8,397	7,937
應收一間共同控制實體款項	14	12,349	12,222
應收聯營公司款項	14	107,020	63,738
遞延稅項資產	15	571	2,698
		<b>322,575</b>	271,520
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	16	44,717	13,967
預付租賃款項	12	2,767	2,767
持作買賣投資		299,156	212,441
收購持作出售物業之已付按金		49,436	—
持作出售物業	17	4,511,781	4,329,832
可退回稅項		4,750	4,750
應收一間附屬公司少數股東款項	14	—	3,440
應收共同控制實體款項	14	15,228	14,489
已抵押銀行存款		335,233	8,375
銀行結餘及現金		554,181	1,197,978
		<b>5,817,249</b>	5,788,039

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		93,006	122,456
衍生金融工具		7,147	6,657
應付稅項		29,440	24,903
應付附屬公司少數股東款項	14	9,814	9,641
應付共同控制實體款項	14	5,081	4,759
應付一間聯營公司款項	14	2,000	2,000
可換股票據 — 一年內到期	18	423	3,293
銀行及其他借款 — 一年內到期	19	608,870	890,973
		<b>755,781</b>	1,064,682
<b>流動資產淨額</b>		<b>5,061,468</b>	4,723,357
		<b>5,384,043</b>	4,994,877
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	65,311	39,525
儲備		3,189,303	2,430,246
本公司擁有人應佔權益		3,254,614	2,469,771
非控股權益		240	38,763
<b>權益總額</b>		<b>3,254,854</b>	2,508,534
<b>非流動負債</b>			
可換股票據 — 一年後到期	18	94,496	502,258
銀行及其他借款 — 一年後到期	19	2,017,752	1,973,122
遞延稅項負債	15	16,941	10,963
		<b>2,129,189</b>	2,486,343
		<b>5,384,043</b>	4,994,877

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

### 本公司股權持有人應佔

	股份		資本		可換股		匯兌 儲備	換股權 儲備	累積 溢利	非控股 權益	權益 總額	
	股本	溢價	贖回 儲備	資本 儲備	票據 權益儲備	實繳 盈餘						總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零九年四月一日 (經審核)	39,525	841,269	371	1,698	55,811	276,058	21,030	5,294	1,228,715	2,469,771	38,763	2,508,534
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	397,014	397,014	(1,220)	395,794
換算海外經營業務產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(2,019)	—	—	(2,019)	—	(2,019)
應佔一間聯營公司之其他 全面開支	—	—	—	—	—	—	(2,333)	—	—	(2,333)	—	(2,333)
期內全面收入 及開支總額	—	—	—	—	—	—	(4,352)	—	397,014	392,662	(1,220)	391,442
因供股而發行股份	17,786	155,628	—	—	—	—	—	—	—	173,414	—	173,414
發行股份	8,000	237,000	—	—	—	—	—	—	—	245,000	—	245,000
發行股份之交易成本	—	(11,268)	—	—	—	—	—	—	—	(11,268)	—	(11,268)
部份贖回可換股票據而變現	—	—	—	—	(45,306)	—	—	—	45,306	—	—	—
確認以權益結算並以股份 支付款項	—	—	—	—	—	—	—	795	—	795	—	795
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,703)	(33,703)
已付非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,600)	(3,600)
已確認為分派 之股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,760)	(15,760)	—	(15,760)
於二零零九年九月三十日 (未經審核)	65,311	1,222,629	371	1,698	10,505	276,058	16,678	6,089	1,655,275	3,254,614	240	3,254,854

## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔											
	股本	股份溢價	資本		可換股		實繳盈餘	匯兌儲備	換股權儲備	累積溢利	非控股權益	權益總額
			贖回儲備	資本儲備	票據權益儲備	資本儲備						
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年四月一日 (經審核)	39,555	841,269	341	1,698	55,811	276,058	53,200	2,967	1,206,896	2,477,795	43,160	2,520,955
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	102,986	102,986	10,522	113,508
換算海外經營業務 產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	5,501	—	—	5,501	3,547	9,048
因出售其附屬公司而 應佔一間共同控制實體 之匯兌儲備轉出	—	—	—	—	—	—	(35,750)	—	—	(35,750)	—	(35,750)
期內全面收入及開支總額	—	—	—	—	—	—	(30,249)	—	102,986	72,737	14,069	86,806
確認以權益結算 並以股份支付款項	—	—	—	—	—	—	—	1,524	—	1,524	—	1,524
購回及註銷股份	(30)	—	30	—	—	—	—	—	(1,026)	(1,026)	—	(1,026)
購回及註銷股份 之相關開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(3)	(3)	—	(3)
已確認為分派之股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,525)	(39,525)	—	(39,525)
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	39,525	841,269	371	1,698	55,811	276,058	22,951	4,491	1,269,328	2,511,502	57,229	2,568,731

附註：

- (a) 資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息貸款而產生之視為注資。
- (b) 本集團之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之數額。



## 簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額：		
持作出售物業增加	(203,514)	(825,693)
收購持作出售物業已付按金增加	(49,436)	(44,200)
其他經營業務之現金流入	34,844	28,230
	(218,106)	(841,663)
(用於)來自投資活動之現金淨額：		
已抵押銀行存款(增加)減少	(326,858)	45,236
向聯營公司墊款	(42,825)	(36,150)
收購附屬公司之額外權益	(13,950)	—
購置物業、廠房及設備	(25,011)	(4,393)
共同控制實體償還款項	322	241,308
出售物業、廠房及設備之所得款項	8,800	—
向少數權益股東墊款	—	(18,246)
出售投資物業之所得款項	—	37,069
已收一間共同控制實體股息	—	186,377
其他投資活動之現金流入	1,461	8,949
	(398,061)	460,150

## 簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
(用於) 來自融資活動之現金淨額：		
償還借款	(412,624)	(186,301)
贖回部份可換股票據	(294,386)	—
贖回其他借貸	(236,500)	—
已付股息	(15,760)	(39,525)
派付予非控股權益之股息	(3,600)	—
就衍生金額工具已付溢價	(1,655)	(7,959)
發行股份及進行供股之所得款項， 扣除發行成本	407,146	—
所籌得之新借款	527,845	1,107,662
購回股份	—	(1,029)
其他融資活動之現金流入(流出)	1,904	(7,895)
	(27,630)	864,953
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(643,797)	483,440
期初現金及現金等價物	1,197,978	929,650
期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	554,181	1,413,090



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定，並遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」所編製。

### 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計量。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本中中期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈並由於二零零九年四月一日開始之本集團財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或前期會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(香港財務報告準則之改進(二零零八年)一部份) <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	頒佈香港財務報告準則之改進(二零零九年) <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股權之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格被對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)一詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之預付款項 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 一詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 一詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視情況而定)或以後開始之年度期間生效之修訂

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效


<sup>5</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)可能對本集團業務合併(收購日期為二零一零年四月一日或之後)的會計方法造成影響。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響本集團於附屬公司之所有權權益變動(惟不導致本集團失去對該附屬公司之控制權)之本集團會計處理方法,將以股權交易方式入賬。

本公司董事預期,應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。



### 3. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求以主要營運決策者（即本集團董事會）在分配資源予分類及評估其表現上而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別經營分類之基準。反觀過往準則（香港會計準則第14號「分類報告」）則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分類（業務及地區），僅採用實體「向主要管理人員呈報內部財務報告之制度」作為識別該等分類之起點。過往，本集團之主要報告形式為經營分類。與根據香港會計準則第14號確定之主要報告分類相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致須重新指定本集團之報告分類。

本集團在香港財務報告準則第8號下之經營及可供申報分類與在香港會計準則第14號下之業務分類相若，即：

- (a) 物業買賣分類，從事物業買賣；
- (b) 策略投資分類，透過與合營夥伴進行策略聯盟以從事物業投資；及
- (c) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

### 3. 分類資料 (續)

下列為於回顧期間以經營業務分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業買賣	策略投資	證券投資	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零九年九月三十日止					
六個月(未經審核)					
所得款項毛額	541,038	—	201,056	—	742,094
收益					
租金收入	81,038	—	—	—	81,038
銷售物業所得收入	460,000	—	—	—	460,000
	541,038	—	—	—	541,038
利息收入及股息收入	—	—	6,313	—	6,313
應佔一間共同控制實體業績	—	23	—	—	23
應佔一間聯營公司業績	—	3,250	—	—	3,250
分類收益	541,038	3,273	6,313	—	550,624
分類溢利	81,699	3,273	38,034	—	123,006
未分配之其他收入					11,358
其他收益					321,374
中央行政費用					(25,963)
融資成本					(21,295)
除稅前溢利					408,480
稅項					(12,686)
期內溢利					395,794

### 3. 分類資料 (續)

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
截至二零零八年九月三十日止 六個月(未經審核)					
所得款項毛額	595,508	—	37,120	548	633,176
<b>收益</b>					
租金收入	69,331	—	—	548	69,879
銷售物業所得收入	526,177	—	—	—	526,177
	595,508	—	—	548	596,056
利息收入及股息收入	—	—	5,689	—	5,689
應佔共同控制實體業績	—	130,223	—	—	130,223
應佔聯營公司業績	—	(22,500)	—	—	(22,500)
分類收益	595,508	107,723	5,689	548	709,468
分類溢利(虧損)	99,602	107,723	(18,641)	534	189,218
未分配之其他收入					11,982
中央行政費用					(11,754)
融資成本					(57,081)
應佔聯營公司業績	(3,295)	—	—	—	(3,295)
除稅前溢利					129,070
稅項					(15,562)
期內溢利					113,508

分類溢利(虧損)乃指各分類及持作買賣投資之公平值變動所賺取/產生之溢利(虧損)，並未分配至其他收入、其他收益、中央行政費用、融資成本及應佔共同控制實體及聯營公司之業績。此乃向主要經營決策者報告之計量，以供分配資源及評估表現之用。


#### 4. 投資收入及金融工具之收益(虧損)淨額

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
— 持作買賣投資	5,252	4,770
— 可供出售之投資	313	74
股息收入來自：		
— 可供出售之投資	541	351
— 持作買賣投資	207	494
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	35,960	(18,567)
— 衍生金融工具	(2,145)	(4,486)
	<b>40,128</b>	<b>(17,364)</b>

#### 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
贖回部份可換股票據之收益(附註i)	124,192	—
贖回其他借貸之收益(附註ii)	197,182	—
收購持作出售物業已付按金之 減值虧損/沒收收購持作 出售物業已付按金(附註iii)	—	(52,948)
	<b>321,374</b>	<b>(52,948)</b>





## 5. 其他收益及虧損 (續)

附註：

- (i) 期內，本公司與若干獨立第三方訂立協議，據此，本公司贖回部份可換股票據，其負責部分之賬面總值為418,578,000港元，總代價為294,386,000港元，產生收益124,192,000港元。詳情載於附註18。
- (ii) 根據日期為二零零九年五月二十二日之貸款購買協議，本集團向Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(「雷曼兄弟」)購回貸款，其尚未購回總本金額加應計利息為433,682,000港元，總代價為236,500,000港元，所產生之贖回收益為197,182,000港元。詳情載於附註19。
- (iii) 截至二零零八年九月三十日止六個月，已就收購持作轉售物業已付按金作出減值虧損約5,148,000港元。本公司董事認為將持作轉售之相關物業之估計公平值大於已付按金，故已作出全數撥備。

另外，本集團就收購位於香港之若干物業訂立買賣協議。為數47,800,000港元之款項已支付予賣方(獨立第三方)，作為收購事項之按金。鑑於物業市場波動，管理層決定不完成交易。本公司其後與賣方訂立取消協議，據此，上述按金已被全數沒收。相關買賣協議所載之全部義務、契諾及承諾已獲解除，而賣方不會就建議收購向本集團作出申索。

## 6. 融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行及其他借款	210	12,009
毋須於五年內清還之銀行及其他借款	11,430	25,412
須於五年內清還之可換股票據	9,655	19,660
	<b>21,295</b>	57,081

## 7. 稅項

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
有關支出包括：		
香港利得稅	4,581	18,126
遞延稅項(附註15)	8,105	(2,564)
	<b>12,686</b>	15,562

香港利得稅乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出的最佳估計而確認。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，據此，由二零零八年至二零零九年評稅年度起，企業利得稅率由17.5%調低至16.5%。因此，截至二零零八年及二零零九年九月三十日止期間，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

其他司法權區產生之稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

## 8. 期內溢利

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	—	—
薪酬及其他福利	5,528	4,458
花紅	8,000	1,329
退休福利計劃供款	162	289
以股份支付之款項	248	474
	<b>13,938</b>	6,550
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	6,813	8,858
花紅	2,000	1,575
退休福利計劃供款	207	354
以股份支付之款項	547	1,050
員工成本總額	<b>23,505</b>	18,387
物業、廠房及設備之折舊	3,141	2,419
轉出預付租賃款項	1,383	1,383
確認為開支之持作出售物業成本	430,244	382,772
持作出售物業之減值虧損(計入銷售成本)	—	26,211
分佔聯營公司之稅項	127	42
並經計入：		
出售物業、廠房及設備之收益	7,628	—
銀行利息收入	2,327	8,949

## 9. 股息

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
截至二零零九年三月三十一日止年度內 確認為分派及於期內已付之末期股息 每股0.0022港元(二零零八年：0.008港元)	<b>15,760</b>	39,525

董事不建議派付本期間之中期股息(二零零八年：無)。

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利 (期內本公司擁有人應佔之溢利)	<b>397,014</b>	102,986
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息	<b>9,655</b>	19,660
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<b>406,669</b>	122,646

## 10. 每股盈利(續)

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 股份數目	二零零八年 股份數目 (重列)
股份數目		
用作計算每股基本盈利之 加權平均普通股數目(千股)	<b>6,767,747</b>	6,270,092
普通股潛在攤薄效應(千股)：		
購股權	<b>122,772</b>	161,589
可換股票據	<b>656,364</b>	1,334,011
用作計算每股攤薄盈利之 加權平均普通股數目(千股)	<b>7,546,883</b>	7,765,692

就計算每股基本及攤薄盈利而言，已調整兩個期間之加權平均股份數目，以反映於期內進行供股(載於附註20)之影響。

## 11. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團以成本約30,753,000港元購買物業、廠房及設備(截至二零零八年九月三十日止六個月：4,393,000港元)。

期內，本集團以8,800,000港元之代價出售賬面值約為1,172,000港元之若干物業、廠房及設備，產生收益7,628,000港元。截至二零零八年九月三十日止六個月內，概無出售物業、廠房及設備。

## 12. 預付租賃款項

本集團之全部預付租賃款項包括位於香港根據中期租賃持有之租賃持有土地，為呈報起見分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產	100,987	102,370
流動資產	2,767	2,767
	<b>103,754</b>	105,137

## 13. 可供銷售投資／可換股票據所附帶換股權之變動

於二零零九年三月三十一日之結餘包括由金源米業國際有限公司發行本金額為10,000,000港元之可換股票據(「金源米業二零一四」)。金源米業為公眾有限責任公司，股份於聯交所上市。金源米業二零一四按年息2%計息，於二零一四年三月四日屆滿，贖回金額為本金額之100%。

期內，本集團已將全部金源米業二零一四轉換為38,461,538股金源米業股份。全部已轉換股份已於期內出售。

#### 14. 應收(付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司少數權益股東之款項

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收共同控制實體款項計入		
— 非流動資產(附註i)	12,349	12,222
— 流動資產(附註ii)	15,228	14,489
	<b>27,577</b>	26,711
計入非流動資產之應收聯營公司款項(附註iii)	<b>107,020</b>	63,738
計入流動資產之應收一間附屬公司 少數權益股東款項(附註ii)	—	3,440
計入流動負債之應付附屬公司 少數權益股東款項(附註iv)	<b>9,814</b>	9,641
計入流動負債之應付共同控制實體款項(附註iv)	<b>5,081</b>	4,759
計入流動負債之應付一間聯營公司款項(附註iv)	<b>2,000</b>	2,000

上述應收各方之結餘並未過期，亦無作出減值，且根據歷史資料並無拖欠記錄。

#### 14. 應收(付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司少數權益股東之款項(續)

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、不計息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於共同控制實體之投資淨額之一部分。該款項包括已分配至超額投資成本之分佔共同控制實體之虧損12,000,000港元(二零零九年三月三十一日：12,000,000港元)。
- (ii) 該款項乃無抵押、不計息，且預期於一年內收回。
- (iii) 該款項乃無抵押、不計息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。因此，該款項被分類為非流動。董事認為，該款項乃於相關聯營公司之投資淨額之一部分。該款項包括已分配至超額投資成本之分佔聯營公司之虧損20,023,000港元(二零零九年三月三十一日：20,480,000港元)。
- (iv) 該款項乃無抵押、不計息，且需按要求償還。

#### 15. 遞延稅項

本會計期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	投資 物業重估 千港元	加速 稅項折舊 千港元	可換 股票據 千港元	稅項 虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年四月一日(經審核)	87	7,831	6,669	(4,203)	10,384
稅率變動之影響	(5)	(447)	(381)	240	(593)
本年度於綜合收益表扣除(計入)	(82)	4,128	(4,953)	(619)	(1,526)
於二零零九年三月三十一日					
(經審核)	—	11,512	1,335	(4,582)	8,265
本期間於綜合收益表扣除(計入)	—	5,655	(1,298)	3,748	8,105
於二零零九年九月三十日					
(未經審核)	—	17,167	37	(834)	16,370



## 15. 遞延稅項 (續)

就簡明綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。財務報告之遞延稅項結餘分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	571	2,698
遞延稅項負債	(16,941)	(10,963)
	<b>(16,370)</b>	(8,265)

於二零零九年九月三十日，本集團有未使用稅項虧損約141,073,000港元(二零零九年三月三十一日：181,881,000港元)可供撇銷未來溢利。已就為數5,055,000港元(二零零九年三月三十一日：27,770,000港元)之款項確認遞延稅項資產。鑑於未來溢利之來源不可預測，故為數136,018,000港元(二零零九年三月三十一日：154,111,000港元)之款項並無確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期結轉。

## 16. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。以下為應收貿易賬款按賬齡之分析(按發票日期計算)：

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項		
0至30天	1,212	1,270
31至90天	721	209
	<b>1,933</b>	1,479
預付款項及按金	37,547	7,919
其他應收款項	5,237	4,569
	<b>44,717</b>	13,967



## 17. 持作出售物業之變動

期內，本集團收購賬面總值為609,110,000港元之持作出售物業(截至二零零八年九月三十日止六個月：1,188,034,000港元)。

## 18. 可換股票據

本公司發行之未行使可換股票據包括(i)本金總額133,000,000港元之無抵押1.5厘二零一一年到期可換股票據(「二零一一年可換股票據」)及(ii)本金總額390,000,000港元之無抵押2厘二零一二年到期可換股票據(「二零一二年可換股票據」)。

可換股票據持有人有權於相應可換股票據發行之日後第七日起至其到期日前七日(包括該日)止期間，隨時將可換股票據兌換為本公司每股面值0.8港仙之普通股。

可換股票據包含兩部份：負債及權益部份。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為權益。

於截至二零零九年九月三十日止期間，本公司與若干獨立第三方訂立協議並(i)按總代價43,750,000港元完成贖回賬面總值63,001,000港元之二零一一年可換股票據及(ii)按總代價250,636,000港元完成贖回賬面總值355,577,000港元之二零一二年可換股票據。於截至二零零九年九月三十日止六個月，因部分贖回二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據而轉撥之可換股票據股本儲備約為45,306,000港元。

報告期結束時，二零一一年可換股票據下尚未行使之總金額為70,500,000港元，可按每股股份0.313港元之兌換價(經調整以反映附註20所界定及載列之供股之影響)(可經反攤薄調整)兌換成225,239,614股新股份。

報告期結束時，二零一二年可換股票據下尚未行使之總金額為23,600,000港元，可按每股股份0.429港元之兌換價(經調整以反映附註20所界定及載列之供股之影響)(可經反攤薄調整)兌換成55,011,654股新股份。

## 18. 可換股票據(續)

可換股票據負債部份於本期間／年度之變動如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期初之賬面值	505,551	475,534
提早贖回可換股票據	(418,578)	—
利息支出	9,655	39,811
已付利息	(1,709)	(9,794)
於期間／年底之賬面值	94,919	505,551
按呈報目的而分析為：		
流動負債	423	3,293
非流動負債	94,496	502,258
	94,919	505,551

## 19. 銀行及其他借款

銀行及其他借貸乃以本集團之物業、廠房及設備、預付租賃款項、銀行存款及持作出售物業為抵押。所抵押資產之賬面值於附註21披露。

## 19. 銀行及其他借款(續)

於二零零九年三月三十一日，其他借款中本金額352,877,000港元(「該貸款」)，乃由雷曼兄弟(清盤中)墊付，該貸款原須於二零一零年四月償還，本集團可選擇延期一年。根據日期為二零零九年五月二十二日之貸款購買協議及一項於二零零九年七月二日股東特別大會上通過之決議案，本公司已以總代價236,500,000港元從雷曼兄弟及其清盤人購回該筆貸款連應計利息。

於二零零九年三月三十一日，銀行及其他借貸內列為流動之餘額中，包括某銀行向本公司一間非全資附屬公司批出為數181,378,000港元之款項。誠如相關銀行信貸函件所列明，因於取得該銀行預先批核之前，一間附屬公司之相應股權稍為出現變動，導致上述貸款於二零零九年三月三十一日被列為流動。該銀行已發出豁免函，並批准上述股權變動。有關銀行借貸於二零零九年九月三十日之結餘177,035,000港元因而已列為非流動。

## 20. 股本

### 每股面值0.008 港元之普通股

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於二零零八年四月一日、二零零八年九月三十日、 二零零九年三月三十一日及 二零零九年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零八年四月一日	4,944,363,500	39,555
已購回及註銷股份(附註i)	(3,800,000)	(30)
於二零零八年九月三十日及 二零零九年三月三十一日	4,940,563,500	39,525
因供股發行股份(附註ii)	2,223,253,574	17,786
發行股份(附註iii)	1,000,000,000	8,000
於二零零九年九月三十日	8,163,817,074	65,311

## 20. 股本 (續)

附註：

(i) 於截至二零零八年九月三十日止六個月內，本公司於聯交所購回其股份如下：

購回月初	每股面值0.8港仙		已付總代價 千港元
	之普通股	每股價格 港元	
二零零八年四月	3,800,000	0.27	1,026

上述股份已於購回後註銷。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司並無購回其股份。

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司於兩段期間內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

(ii) 於二零零九年七月，本公司按認購價每股供股股份0.078港元向當時現有合資格股東發行及配發2,223,253,574股每股面值0.8港仙之普通股，基準為每持有20股股份獲配發9股供股股份（「供股」）。所得款項淨額約165,540,000港元將被本公司主要用以償還貸款及／或作為本公司之一般營運資金。所發行之新股份將在各方面與現有股份享有同等權益。供股詳情載於日期為二零零九年六月十八日之本公司章程。

(iii) 於二零零九年八月二十七日，本公司與一獨立配售代理（「配售代理」）訂立配售協議，據此，本公司委任配售代理按每股配售股份0.245港元之價格配售1,000,000,000股每股面值0.8港仙之普通股（「配售股份」）。所得款項淨額約241,606,000港元將作為本公司之一般營運資金及可能出現之投資機會。

## 21. 資產抵押

於報告期間結束時，本集團已將下列資產抵押予銀行，作為所獲銀行及其他借貸之擔保：

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	1,995	2,039
預付租賃款項	89,468	90,661
持作出售物業	3,842,294	4,264,816
銀行存款	335,233	8,375
	<b>4,268,990</b>	4,365,891

就若干物業而言，本集團作為相關物業之出租人，將其全部權益、業權、利益，以及應收承租人之款項轉授予銀行，作為本集團獲授若干銀行融資額之擔保。

## 22. 資本承擔

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
收購物業、廠房及設備，已訂約 但未於綜合財務報表撥備之資本開支	—	22,970

## 23. 或然負債

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出 之公司擔保：		
— 一間共同控制實體	105,000	105,000
— 一間聯營公司	84,800	84,800
	<b>189,800</b>	189,800
由下列人士動用：		
— 一間共同控股實體	73,550	68,100
— 一間聯營公司	52,475	50,650
	<b>126,025</b>	118,750
應計費用及其他應付款項內 包括與給予下列人士之財務 擔保合約有關之遞延收入：		
— 一間共同控股實體	—	5
— 一間聯營公司	465	465
	<b>465</b>	470

## 24. 有關連人士交易

期內，本集團與一名有關連人士訂立以下交易：

(a)

公司名稱	交易性質	附註	截至九月三十日 止六個月	
			二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
宏信有限公司	本集團已收安排費(附註)	(i)	—	3,000

附註：宏信有限公司為本集團之一間共同控制實體。


董事認為，上述交易乃於日常業務過程中按本集團與相關各方彼此協定之條款進行。

(b) 董事及其他主要管理層成員於期內之薪酬如下：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
短期福利	13,528	5,787
退休福利	162	289
以股份支付款項	248	474
	13,938	6,550

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。





## 25. 中期期間結束後之事項

### (i) 收購一間附屬公司

報告期間結束後，本集團訂立買賣協議，以收購本集團尚未持有之Winner Ever Limited及其全資附屬公司龍丰有限公司（「Winner Ever集團」）其餘50%股本權益，代價為53,547,000港元。Winner Ever Limited為本集團之一間共同控制實體。交易已於二零零九年十月二十九日完成。此交易按收購資產入賬，因收購並不符合業務合併之定義。本集團正釐定交易之財務影響。

### (ii) 發行可換股票據

根據日期為二零零九年十一月十六日之公佈，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，以認購本金額78,000,000港元之可換股票據（「4厘可換股票據」），到期日為發行4厘可換股票據當日起計第三週年日。

4厘可換股票據以年利率4厘計息。4厘可換股票據持有人有權於全數換股時按換股價每股普通股0.25港元將4厘可換股票據轉換為每股面值0.8港仙之本公司股份。



# Deloitte.

## 德勤

### 中期財務資料之審閱報告

致資本策略投資有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

#### 緒言

本行已審閱列載於第2頁至第32頁之中期財務資料，而中期財務資料包括資本策略投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零零九年九月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動報表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，有關中期財務資料之報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。 貴公司董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報此等中期財務資料。本行之責任是根據本行之審閱結果，對此等中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之委聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔責任。



## 審閱範圍

本行依據香港會計師公會頒佈之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」進行本行之審閱工作。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故本行不保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

## 結論

根據本行之審閱結果，本行並無發現任何事項而令本行相信中期財務資料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

二零零九年十二月二十八日



## 中期股息

董事不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

## 業績回顧

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月錄得之總收益約為742,100,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：633,200,000港元)，主要來自租金收入約81,000,000港元、出售物業約460,000,000港元及證券投資約201,100,000港元。增幅主要由於期內出售證券投資活動增加所致。

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之本公司擁有人應佔綜合溢利約為397,000,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：103,000,000港元)，為上年同期之約3.8倍。該增加主要由於期內完成之贖回其他借款及可換股票據所得收益。

## 流動資金及財務資源

本集團維持良好之流動資金水平，包括約889,400,000港元(二零零九年三月三十一日：1,206,400,000港元)之銀行結餘及現金與約299,200,000港元(二零零九年三月三十一日：212,400,000港元)之持作買賣投資。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零零九年三月三十一日約891,000,000港元減至二零零九年九月三十日約608,900,000港元，而長期銀行及其他借款則由二零零九年三月三十一日約1,973,100,000港元增至二零零九年九月三十日約2,017,700,000港元。所有借款均已用於本集團之物業投資。因此，本集團之銀行及其他借款總額由二零零九年三月三十一日約2,864,100,000港元減至二零零九年九月三十日約2,626,600,000港元，而本集團之總負債(代表銀行及其他借款以及可換股票據)對總資產比率則為44.3%(二零零九年三月三十一



日：55.6%)。本集團之負債主要以港元為單位，以浮息基準根據短期銀行同業拆息計算利息。還款期最長達24年，其中約608,900,000港元須於一年內償還、812,400,000港元須於一至五年內償還及1,205,300,000港元須於五年後償還。608,900,000港元須於一年內償還之款項中，約268,800,000港元已於回顧之財政期間後重新分類為長期銀行借款。

由於本集團資產及負債主要以港元及美元為單位，故匯兌波動並未對本集團之表現、業績及營運產生重大影響。

## 業務回顧及前景

### 概覽

鑒於年初市場動蕩，本集團迅速採取措施，通過出售並無產生收入之資產以保留現金及降低資本性開支，確保有足夠流動資金應付潛在負債。隨著第二季度起全球金融市場企穩，加上受低利率及預期通漲環境帶動，本地物業市場自年中起開始反彈。本集團亦借機變現若干非核心資產並獲得資本收益，以及積極於香港及中國尋找新投資機會。

### 香港

期內，本集團完成出售兩項並無產生收入之資產，分別為出售大潭道12至16號B號屋以收取110,000,000港元，以及出售上環蘇杭街77至85號之地盤以收取350,000,000港元。本集團亦趁物業市場復甦及對優越物業需求日增，出售兩項非核心資產，分別為出售中環士丹利街30及30A號以收取149,000,000港元，以及出售上環豫泰商業大廈以收取120,000,000港元(均於二零零九年十一月完成)，從而更好地利用資源並專注其核心資產。



香港租賃物業方面，本集團最近已完成部份翻新及升級項目，包括灣仔國衛中心大堂之翻新，而尖沙咀服務式公寓HAN Residence已自二零零九年二月開始營運。由於期內不斷努力提高入住率及改善租戶組合，中環、灣仔及尖沙咀優越地段之香港物業產生之租金收入總額錄得增長並貢獻穩定營運現金流量。

## 中國

二零零九年七月，本集團收購上海靜安區之主題購物街石門里（前稱四季坊）。該佔地11,000平方米之購物商場位於上海優越購物區吳江路步行街，毗鄰南京西路後之大中里項目。其坐落於其中一個最繁忙地鐵站—南京西路地鐵站上蓋，享有車水馬龍之利。該收購於九月底完成。本集團相信，該物業地點優越且消費力龐大，於成功實物業重新定位策略後，其租金收益在不久未來將進一步得到提升。

盛邦國際大廈為一棟位於上海虹口區，佔地57,000平方米之商業及零售綜合大樓，其裝修工程接近完成且預租進展良好，承租者包括國際品牌及跨國公司。

## 企業活動

於回顧期間內，本集團順利完成多項企業交易，加強其資產負債表及鞏固其於上海盛邦國際大廈之投資。

於二零零九年五月及九月，本公司以總代價294,000,000港元贖回其合共429,000,000港元之尚未行使可換股票據。現有之尚未行使二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據分別為70,500,000港元及23,600,000港元。



於二零零九年七月，本集團順利完成購買雷曼兄弟(清盤中)就上海項目(盛邦國際大廈)所批出約434,000,000港元之尚未償還定期貸款，代價約為236,500,000港元，並收購彼等於該項目之全部少數股東權益。

本公司亦於二零零九年七月及九月完成供股及股份配售，以分別籌集約165,500,000港元及241,600,000港元(已扣除開支)。回顧之財務期間後，本公司進一步透過向一個由鄧普頓資產管理有限公司管理之投資基金發行可換股票據而籌集約78,000,000港元。國際頂尖投資者之積極回應及支持不僅體現對本集團經營模式之認同，亦將提高本集團於國際金融界之形象。

## 展望

藉著各國政府為應對全球金融危機採取強有力之刺激政策，期內全球經濟狀況已得到改善並初露復甦跡象，物業及股票市場自二零零九年第二季度以來均呈反彈。不明朗因素雖仍存在，但全球市場總體確正在改善。本集團將繼續審慎制訂投資決策，並通過推進重新定位策略為旗下物業創造價值。

本集團之資產負債表及財務狀況於近期集資後已得到進一步加強，因而能夠受惠於中國持續增長及預期中對優越投資物業需求增加。展望未來，本集團將進一步擴大於中國之投資，冀能於不久將來本集團於香港及上海兩地之投資比重各佔一半。



## 僱員

本集團之僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，薪金福利及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及僱員個人之表現後，本集團可能向僱員發放酌情花紅。

## 董事權益

### 董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或已決定擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：



(i) 於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生工具權益	股權總額之 概約百分比 (%)
鍾楚義 (「鍾先生」) (附註2)	實益擁有人	本公司	2,518,552,062股 (L)	194,366,866股 (L)	30.85 2.38
Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」) (附註2)	受控制法團權益	本公司	2,515,507,062股 (L)	194,366,866股 (L)	30.81 2.38

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 鍾先生為本公司2,518,552,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity持有之法團權益2,515,507,062股股份）以及Earnest Equity所持有關於2011年可換股票據及2012年可換股票據之衍生工具權益194,366,866股股份之實益擁有人。Earnest Equity之全部已發行股本由Digisino Assets Limited（「Digisino」）以鍾先生創立之一個全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。

(ii) 股本衍生工具相關股份之好倉：

董事姓名	購股權種類	身份	持有股份數目 (附註1)	股權總額之 概約百分比 (%)
簡士民	二零零一年	實益擁有人	24,534,562股 (L)	0.30
	二零零二年	實益擁有人	19,785,938股 (L)	0.24
周厚文	二零零一年	實益擁有人	5,302,631股 (L)	0.06
	二零零二年	實益擁有人	19,785,938股 (L)	0.24
翟迪強	二零零二年	實益擁有人	44,320,500股 (L)	0.54

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。

除上述所披露者外，於二零零九年九月三十日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

## 主要股東權益

於二零零九年九月三十日，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，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中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：

股東姓名	權益性質	本公司／ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生工具 權益	股權概約 百分比 (%)
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益 (附註2)	本公司	450,820,000股 (L)	—	5.52
Cheah Capital Management Limited	受控制法團權益 (附註3)	本公司	493,251,416股 (L)	—	6.04
謝清海	設立全權信託的人士 (附註3)	本公司	493,251,416股 (L)	—	6.04
Cheah Company Limited	受控制法團權益 (附註3)	本公司	493,251,416股 (L)	—	6.04
Heng Sang Bank Trustee International Limited	信託人(附註3)	本公司	493,251,416股 (L)	—	6.04
杜巧賢	未足十八歲子女或 配偶之權益(附註3)	本公司	493,251,416股 (L)	—	6.04
Value Partners Group Limited	受控制法團權益(附註3)	本公司	493,251,416股 (L)	—	6.04
Value Partners Limited	投資經理(附註3)	本公司	493,251,416股 (L)	—	6.04
Third Avenue Management LLC	投資經理(附註4)	本公司	579,028,500股 (L)	—	7.09
Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC	受控制法團權益(附註4)	本公司	579,028,500股 (L)	—	7.09



附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(清盤中)，分別由LBCCA Holdings I LCC.及LBCCA Holdings II LCC.各擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc.之全資附屬公司。
- (3) Cheah Capital Management Limited、謝清海、Cheah Company Limited、Hang Seng Bank Trustee International Limited、杜巧賢、Value Partners Group Limited及Value Partners Limited持有本公司之493,251,416股股份為同一批股份。
- (4) Third Avenue Management LLC及Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC持有本公司之579,028,500股股份為同一批股份。

除上文披露者外，並無董事或建議董事為於股份中擁有權益之公司董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文披露。

## 審核委員會

截至二零零九年九月三十日止六個月之財務報表已經本公司之審核委員會審閱。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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之操守準則。根據本公司向全體董事進行之特定查詢，董事於回顧期間內一直遵守標準守則所載之規定準則。



## 企業管治常規守則

本集團有責任遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高水平之企業管治。除了(i)本公司並無行政總裁職位；及(ii)非執行董事並非按指定任期委任而僅須重選外，本集團於回顧期內遵從及採用上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零零九年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司任何股份。

## 更改名稱

董事會建議將本公司之名稱更改為「CSI Properties Limited」（「更改名稱」）。待更改名稱生效後，本公司亦建議採納「資本策略地產有限公司」作為其新的中文名稱，以資識別。

更改名稱須待股東在二零一零年一月七日舉行之本公司股東特別大會上通過特別決議案批准及百慕達公司註冊處批准後，方可作實。

## 在聯交所網站刊登其他資料

本公司將於適當時候在聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk))刊登載有上市規則所規定資料之業績公佈及中期報告。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零零九年十二月二十八日