



資本策略地產有限公司

(前稱資本策略投資有限公司)

資本策略

股份代號: 497



揭開新一頁·
邁向新目標

二零一零年中期報告

公司資料

董事會

執行董事：
鍾楚義 (主席)
簡士民 (公司秘書)
周厚文
黃宗光

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
星展銀行(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

上海辦事處

中國上海
四川北路1318號
盛邦國際大廈2207-08室
(郵編200080)

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

資本策略地產有限公司(「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」)截至二零一零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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益		158,702	541,038
銷售成本		(50,531)	(445,667)
毛利		108,171	95,371
投資收入及收益	4	9,024	40,128
其他收益	5	59,110	330,311
其他收入		1,394	2,421
行政開支		(41,174)	(41,729)
融資成本	6	(44,902)	(21,295)
應佔共同控制實體業績		6,461	23
應佔聯營公司業績		19,950	3,250
除稅前溢利		118,034	408,480
稅項	7	(8,318)	(12,686)
期內溢利	8	109,716	395,794
應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		110,814	397,014
非控股權益		(1,098)	(1,220)
		109,716	395,794
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		1.4	5.9
— 攤薄		1.3	5.4

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
期內溢利	109,716	395,794
其他全面收益 (開支)		
於期內因換算海外經營業務而產生之滙兌差額	25,526	(4,352)
可供出售之投資公平值變動	3,170	—
	28,696	(4,352)
本期間全面收益總額	138,412	391,442
應佔全面收益 (開支) 總額：		
— 本公司擁有人	138,839	392,662
— 非控股權益	(427)	(1,220)
	138,412	391,442

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	131,868	135,872
可供出售之投資		32,312	29,142
可換股票據附帶之換股權		20	3,750
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益		17,650	5,508
於聯營公司之權益		6,324	8,151
應收共同控制實體款項	12	512,882	5,818
應收聯營公司款項	12	120,089	99,873
		828,005	294,974
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	25,531	20,511
收購持作出售物業之已付按金		78,090	48,000
其他按金	14	—	1,820,495
持作買賣投資		190,849	258,102
持作出售物業	15	4,950,053	4,724,281
可退回稅項		5,526	6,542
應收一間附屬公司非控股股東款項	12	25	25
已抵押銀行存款		35,823	35,183
銀行結餘及現金		756,772	581,745
		6,042,669	7,494,884

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
其他應付款項及應計費用		96,988	107,025
應付稅項		24,591	25,050
應付附屬公司非控股股東款項	12	10,703	299,128
應付共同控制實體款項	12	443	5,078
應付聯營公司款項	12	411	2,000
可換股票據 — 一年內到期	16	76,364	1,975
銀行借款 — 一年內到期	17	848,264	896,689
		1,057,764	1,336,945
流動資產淨額			
		4,984,905	6,157,939
		5,812,910	6,452,913
資本及儲備			
股本	19	65,311	65,311
儲備		3,446,573	3,348,124
本公司擁有人應佔權益		3,511,884	3,413,435
非控股權益		(398)	174
權益總額		3,511,486	3,413,609
非流動負債			
可換股票據 — 一年後到期	16	98,866	166,964
銀行借款 — 一年後到期	17	2,169,820	2,842,439
衍生金融工具		13,212	9,194
遞延稅項負債	18	19,526	20,707
		2,301,424	3,039,304
		5,812,910	6,452,913

簡明綜合權益變動表

截至二零一零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	資本撥回儲備	可換股票據				匯兌儲備	換取權儲備	投資重估儲備	累積溢利	總計	非控股權益	權益總額
				資本儲備	權益儲備	實繳盈餘	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	千港元	千港元
				(附註a)		(附註b)								
於二零一零年四月一日(經審核)	65,311	1,221,459	371	1,698	19,413	276,058	18,072	6,521	—	1,804,532	3,413,435	174	3,413,609	
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	110,814	110,814	(1,098)	109,716	
換算海外經營業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	25,082	—	—	—	25,082	671	25,753	
應佔一間聯營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	—	(227)	—	—	—	(227)	—	(227)	
直接於權益確認於可供出售投資之公平值增加	—	—	—	—	—	—	—	—	3,170	—	3,170	—	3,170	
期內全面收益及開支總額	—	—	—	—	—	—	24,855	—	3,170	110,814	138,839	(427)	138,412	
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	—	—	—	429	—	—	429	—	429	
因出售一間附屬公司而變現	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(145)	(145)	
已確認為分派之股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,819)	(40,819)	—	(40,819)	
於二零一零年九月三十日 (未經審核)	65,311	1,221,459	371	1,698	19,413	276,058	42,927	6,950	3,170	1,874,527	3,511,884	(398)	3,511,486	

簡明綜合權益變動表(續)

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											
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本儲備	可換股票據				總計	非控股權益	權益總額	
					權益儲備	實收溢利	匯兌儲備	換股權儲備				累積溢利
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)
期內全面收益及開支總額	—	—	—	—	—	—	(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實現	—	—	—	—	(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

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) 本集團之實收盈餘代表本公司於截至二零零九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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 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		(357,209)	(203,514)
收購持作出售物業已付按金增加		(78,090)	(49,436)
其他經營業務之現金流入		100,383	34,844
		(334,916)	(218,106)
來自(用於)投資活動之現金淨額：			
向聯營公司及一間共同控制實體墊款		(17,218)	(42,825)
購置物業、廠房及設備		(1,364)	(25,011)
已抵押銀行存款增加		(640)	(326,858)
已收一間聯營公司及一間共同控制實體之股息		7,802	—
透過收購附屬公司而收購資產	20	138,395	—
出售附屬公司之所得款項	21	259,482	—
收購附屬公司額外權益		—	(13,950)
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	8,800
其他投資活動之現金流入		3,312	1,783
		389,769	(398,061)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
來自(用於)融資活動之現金淨額：		
償還借款	(122,972)	(412,624)
已付股息	(40,819)	(15,760)
所籌得之新借款	293,040	527,845
部份購回可換股票據	—	(294,386)
贖回其他借款	—	(236,500)
已付非控股權益股息	—	(3,600)
發行股份及進行供股之所得款項， 扣除發行成本	—	407,146
其他融資活動之現金(流出)流入	(9,075)	249
	120,174	(27,630)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	175,027	(643,797)
期初現金及現金等價物	581,745	1,197,978
期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	756,772	554,181

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。此外，本集團已於期內採納下列新會計政策。

採納於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈並由於二零一零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」)。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號對租賃土地分類之相關內容進行了修改。在香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃並在簡明綜合財務狀況表中呈列為預付租賃款項。對香港會計準則第17號之修訂本刪去了該項規定。有關修訂本要求租賃土地之分類應基於香港會計準則第17號中載列之通用原則，即應基於附屬於租賃資產所有權之全部風險和收益實質上是否已轉讓給承租人。

2. 主要會計政策 (續)

採納於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第17號「租賃」之修訂本(續)

根據香港會計準則第17號修訂本所載列之過渡期條款，本集團根據租賃開始時即存在之資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃中的分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由預付租賃款項獲追溯性地重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零一零年四月一日賬面值為102,370,000港元之預付租賃款項獲重新分類為物業、廠房及設備並按成本模型計量。因此，物業、廠房及設備之賬面值由二零一零年四月一日之33,502,000港元增加至135,872,000港元。應用香港會計準則第17號之修訂本並無影響本集團於本期間或過往期間之財務業績。

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」及香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

本集團於二零一零年四月一日或以後按未來適用之基準應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)中關於自二零一零年四月一日或以後因獲得附屬公司控制權後在附屬公司之擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計方法的規定。

於本中期間內，本集團出售得智有限公司(「得智」)之20%權益，得智於緊接交易前為本集團擁有70%權益之附屬公司。得智於出售後成為共同控制實體。按照香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，當由於交易、事件或其他情況導致失去附屬公司之控制權時，經修訂之準則要求本集團按賬面值取消確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司所保留之任何權益於失去控制權之日按其公平值確認，所引致之差異於損益賬內作為盈虧確認。保留於得智之投資的公平值(得智資產和負債過往賬面值約50%)241,000港元成為初步確認於一間共同控制實體之投資時的成本。本集團於本期間之財務狀況及所呈報之業績並無受到重大影響。

此外，採納香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)之影響是允許附屬公司之全面收益及開支總額獲分配至非控股權益內，儘管這導致非控股權益產生負數結餘。是項會計政策之更改已導致本公司擁有人應佔溢利增加398,000港元及非控股權益應佔期內虧損增加相同金額。

本集團亦已按未來適用之基準對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併，應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」。由於本中期間並無適用於香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之交易，故應用香港財務報告準則第3號(經修訂)及其他香港財務報告準則之後續修訂本並未對本集團於今個或過往會計期間之簡明綜合財務報表產生任何影響。適用於香港財務報告準則第3號(經修訂)及其他香港財務報告準則之後續修訂本的未來交易，可能會對本集團於未來期間之業績產生影響。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團今個或過往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)

尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(二零一零年) ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產之轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	區分金融負債與權益工具 ³

¹ 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效

² 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期，應用新訂或經修訂準則、修訂本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

本集團之經營分類(以主要營運決策者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基準識別)概述如下：

- (a) 物業買賣分類，從物業買賣；
- (b) 策略投資分類，透過與共同控制實體及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從物業投資；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	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二零年九月三十日止				
六個月(未經審核)				
所得款項毛額	158,702	—	105,532	264,234
收益				
租金收入	158,702	—	—	158,702
利息收入及股息收入	—	—	2,855	2,855
應佔共同控制實體業績	—	6,461	—	6,461
應佔一間聯營公司業績	—	19,950	—	19,950
分類收益	158,702	26,411	2,855	187,968
分類溢利	143,705	26,411	7,638	177,754
其他收益				2,327
未分配之其他收入				1,394
中央行政費用				(18,539)
融資成本				(44,902)
除稅前溢利				118,034

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	綜合 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
其他收益				330,311
未分配之其他收入				2,421
中央行政費用				(25,963)
融資成本				(21,295)
除稅前溢利				408,480

分類溢利乃指各分類所賺取之溢利及持作買賣投資之公平值變動，並未分配至其他收入、若干其他收益、中央行政費用及融資成本。此乃向主要經營決策者報告之方式，以供分配資源及評估表現之用。

4. 投資收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	2,098	5,252
— 可供出售之投資	314	313
股息收入來自：		
— 持作買賣投資	—	207
— 可供出售之投資	443	541
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	13,474	35,960
— 衍生金融工具	(7,305)	(2,145)
	9,024	40,128

5. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
出售附屬公司之收益(附註21)	56,783	—
匯兌收益	2,327	1,309
購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
出售物業、廠房及設備之收益	—	7,628
	59,110	330,311

附註：

- (i) 截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司與若干獨立第三方訂立協議，據此，本公司購回部份可換股票據，其負債部分之賬面總值為418,578,000港元，總代價為294,386,000港元，產生收益124,192,000港元。
- (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(清盤中)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。

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行借款	14,009	210
毋須於五年內清還之銀行借款	21,752	11,430
須於五年內清還之可換股票據	9,141	9,655
	44,902	21,295

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
有關支出包括：		
香港利得稅	3,888	4,581
中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅(「企業所得稅」)	5,611	—
	9,499	4,581
遞延稅項(附註18)	(1,181)	8,105
	8,318	12,686

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。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，中國附屬公司之稅率根據法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於截至該日止期間並無應課稅溢利，故於截至二零零九年九月三十日止六個月內並無於簡明綜合財務報表內作出中國企業所得稅撥備。

8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	4,817	5,528
花紅	—	8,000
退休福利計劃供款	103	162
以股份支付之款項	200	248
	5,120	13,938
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	6,670	6,813
花紅	—	2,000
退休福利計劃供款	327	207
以股份支付之款項	229	547
	7,226	9,567
員工成本總額	12,346	23,505
物業、廠房及設備之折舊	5,374	4,524
確認為開支之持作出售物業成本	—	430,244
並經計入：		
銀行利息收入	1,394	2,327

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
截至二零一零年三月三十一日止年度 (二零零九年：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0.5港仙 (二零零九年：0.22港仙)	40,819	15,760

董事不建議派付期內之中期股息(二零零九年：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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
盈利		
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)	110,814	397,014
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	2,255	9,655
用作計算每股攤薄盈利之盈利	113,069	406,669
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 股份數目	二零零九年 股份數目
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目 (以千股計)	8,163,817	6,767,747
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	130,896	122,772
可換股票據	225,240	656,364
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目 (以千股計)	8,519,953	7,546,883

截至二零一零年九月三十日止六個月，所計算之每股攤薄盈利並無假設本公司之若干購股權獲行使，原因是該等購股權之行使價高於期內股份之平均市價。此外，它並無假設本公司之若干尚未行使可換股票據獲轉換，原因是行使該等可換股票據將導致期內每股盈利增加。

11. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團因添置物業、廠房及設備而產生1,364,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：30,753,000港元)。

截至二零零九年九月三十日止六個月，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，產生出售收益7,628,000港元。截至二零一零年九月三十日止六個月內，概無出售物業、廠房及設備。

12. 應收(付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司非控股股東之款項

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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)	512,882	5,818
計入非流動資產之應收聯營公司款項(附註ii)	120,089	99,873
計入流動資產之應收一間附屬公司 非控股股東款項(附註iii)	25	25
計入流動負債之應付附屬公司 非控股股東款項(附註iv)	10,703	299,128
計入流動負債之應付共同控制實體款項(附註iv)	443	5,078
計入流動負債之應付聯營公司款項(附註iv)	411	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。

12. 應收(付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司非控股股東之款項(續)

附註：

- (i) 該等款項乃無抵押、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18,531,000港元(二零一零年三月三十一日：18,531,000港元)。
- (ii) 該等款項乃無抵押、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7,529,000港元(二零一零年三月三十一日：27,479,000港元)。
- (iii) 該等款項乃無抵押、不計息，且預期於報告期末起計一年內收回。
- (iv) 該款項乃無抵押、不計息，且需按要求償還。

13. 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。於報告期間完結時，應收貿易賬款之賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	5,492	1,583
31至90天	2,161	1,258
	7,653	2,841
預付款項及按金	9,411	10,136
其他應收款項	8,467	7,534
	25,531	20,511

14. 其他按金

於二零一零年三月三十一日之全部結餘，乃指本公司一間非全資附屬公司就透過收購一間於中國成立之實體之全部股本權益，而收購位於中國上海之持作銷售物業所支付之按金。於二零一零年三月三十一日，相當於首筆按金326,917,000港元之款項已支付予賣方，餘款1,493,578,000港元則存入託管賬戶作保管。

期內，因該收購不符合業務合併之定義，故被計作一項資產收購。詳情載於附註20。

15. 持作出售物業之變動

期內，本集團因收購持作出售物業而產生2,510,504,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：609,110,000港元)。

16. 可換股票據

本公司發行之可換股票據包括(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」)，(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I」)及(iii)本金總額78,000,000港元之無抵押4厘二零一二年到期可換股票據(「二零一二年可換股票據II」)。

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各自之到期日前七日(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。

各份可換股票據包含兩部份：負債及權益部份。權益部份於「可換股票據權益儲備」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港元完成購回賬面總值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港元完成購回賬面總值355,577,000港元之二零一二年可換股票據I。於截至二零零九年九月三十日止六個月，因部分購回二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據I而轉撥之可換股票據權益儲備約為45,306,000港元。

16. 可換股票據(續)

報告期結束時，剩餘未行使可換股票據如下：

類別	本金總額 千港元	轉換時將發行	換股價 港元
		之最高股份數目	
二零一一年可換股票據	70,500	225,239,614	0.313
二零一二年可換股票據I	23,600	55,011,654	0.429
二零一二年可換股票據II	78,000	312,000,000	0.250
	172,100	592,251,268	

可換股票據負債部份於本期間／年度之變動如下：

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
於期間／年度初之賬面值	168,939	505,551
利息支出	9,141	16,578
已付利息	(2,850)	(1,944)
購回二零一一年可換股票據 及二零一二年可換股票據I	—	(418,578)
發行二零一二年可換股票據II	—	67,332
於期間／年度底之賬面值	175,230	168,939
按呈報目的而分析為：		
流動負債	76,364	1,975
非流動負債	98,866	166,964
	175,230	168,939

17. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約293,040,000港元（截至二零零九年九月三十日止六個月：527,845,000港元）及償還銀行借款約122,972,000港元（截至二零零九年九月三十日止六個月：412,624,000港元）。有關貸款每年按介乎0.8%至5.9%（截至二零零九年九月三十日止六個月：0.6%至5.9%）之市場利率計息）及須於五年以上期間分期償還。所得款項已用於一般營運資金用途及收購持作出售物業之資金。

銀行借款乃以本集團之物業、廠房及設備、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22披露。

18. 遞延稅項

本期間及上年度已確認之主要遞延稅項負債（資產）及其相關變動如下：

	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
於二零零九年四月一日（經審核）	11,512	1,335	(4,582)	8,265
本年度於權益扣除	—	1,760	—	1,760
本年度於綜合收益表扣除（計入）	7,379	(923)	4,226	10,682
於二零一零年三月三十一日（經審核）	18,891	2,172	(356)	20,707
本期間於簡明綜合收益表計入	(707)	(442)	(32)	(1,181)
於二零一零年九月三十日（未經審核）	18,184	1,730	(388)	19,526

19. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
法定：		
於二零零九年四月一日、二零零九年九月三十日、 二零一零年三月三十一日及二零一零年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日	4,940,563,500	39,525
因供股發行股份(附註 i)	2,223,253,574	17,786
發行股份(附註 ii)	1,000,000,000	8,000
於二零零九年九月三十日、二零一零年三月三十一日 及二零一零年九月三十日	8,163,817,074	65,311

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於二零零九年八月，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241,607,000港元主要用以一般營運資金及可能出現之投資機會。

20. 通過收購附屬公司購入資產

於二零一零年四月一日，本集團完成透過一間非全資附屬公司以代價1,820,495,000港元收購上海新茂房地產開發有限公司之全部股本權益。因該收購不符合業務合併之定義，故被計作一項資產收購。

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
持作出售物業	2,105,295
銀行結餘及現金	138,395
其他應收款項	7,732
其他應付款項及應計費用	(60,990)
應付稅項	(5,953)
銀行借款	(363,984)
	<u>1,820,495</u>
按下列方式支付總代價：	
其他按金	<u>1,820,495</u>
收購產生淨現金流入：	
購入之銀行結餘及現金	<u>138,395</u>

21. 出售附屬公司

期內，本集團出售(i)得智(乃緊接交易前由本集團擁有70%之附屬公司)及其附屬公司(「得智集團」)之20%權益予得智之非控股股東；(ii)海栢投資有限公司及其附屬公司之全部權益予一名獨立第三方；及(iii)Stand Success Limited及其附屬公司(「Stand Success集團」)之全部權益予一名獨立第三方。得智於交易後成為本公司之共同控制實體。

於各個有關出售日期，該等附屬公司應佔之資產及負債總額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	2,300,885
貿易及其他應收款項	5,402
銀行結餘及現金	171,881
其他應付款項及應計費用	(55,931)
應付稅項	(9,673)
應付集團實體款項	(832,279)
應付一間附屬公司非控股股東款項	(292,390)
銀行借款	(1,255,096)
	32,799
非控股權益	(145)
轉讓股東貸款(附註i)	342,167
一間共同控制實體權益(附註ii)	(241)
出售附屬公司之收益	56,783
	431,363
按下列方式支付總代價：	
現金	431,363
出售產生之淨現金流入(流出)：	
已收現金	431,363
出售之銀行結餘及現金	(171,881)
	259,482

附註：

- (i) 作為部分出售安排，本集團獲買家支付現金342,167,000港元，作為分別向得智集團及Stand Success集團所作股東貸款之20%及100%還款。
- (ii) 得智於成為本集團共同控制實體當日持有之資產和負債之賬面值，與得智所保留權益之公平值相若。

期內出售之附屬公司於出售前之期間內並無對本集團之業績和現金流量作出任何重大貢獻。

22. 資產抵押

於報告期間結束時，本集團已將下列資產抵押，作為本集團銀行借款之擔保：

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	88,988	90,226
持作出售物業	4,916,231	4,622,741
銀行存款	35,823	35,183
	5,041,042	4,748,150

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。

23. 或然負債

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就授予下列各方之銀行信貸向銀行作出之擔保：		
(i) 共同控制實體		
— 擔保金額	447,500	—
— 動用金額	428,144	—
(ii) 聯營公司		
— 擔保金額	84,800	84,800
— 動用金額	74,075	59,050

於本中期間內，本集團向共同控制實體及聯營公司所作財務擔保之公平值於初步確認時為2,048,000港元，作為給予各相關實體之視作資本出資而確認。董事於各報告期間完結時評估共同控制實體及聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對方應不會申索任何保證金額。

Deloitte.

德勤

中期財務資料之審閱報告

致資本策略地產有限公司董事會
(前稱資本策略投資有限公司)
(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27頁之中期財務資料，而中期財務資料包括資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一零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

二零一零年十一月二十六日

中期股息

董事不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

業績回顧

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月錄得之總收益約為264,200,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：742,100,000港元)，主要來自租金收入約158,700,000港元及證券投資約105,500,000港元。錄得減幅主要由於期內物業銷售額減少所致。

本集團截至二零一零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110,800,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：397,000,000港元)，減少約72.1%。錄得減幅主要由於去年於截至二零零九年九月三十日止六個月錄得贖回其他借款及可換股票據之收益所致。

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792,600,000港元(二零一零年三月三十一日：616,900,000港元)之銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零一零年三月三十一日約896,700,000港元減至二零一零年九月三十日約848,300,000港元，而長期銀行借款則由二零一零年三月三十一日約2,842,400,000港元減至二零一零年九月三十日約2,169,800,000港元。所有借款均已用於本集團之物業投資以產生經常性租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零一零年三月三十一日約3,739,100,000港元減至二零一零年九月三十日約3,018,100,000港元，而本集團之總負債(代表銀行借款)對總資產比率則為43.9%(二零一零年三月三十一日：48%)。所有銀行借款以港元及人民幣為單位，以浮息基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。還款期為10年，其中約679,800,000港元須於一年內償還、1,136,200,000港元須於一至五年內償還及1,202,100,000港元須於五年後償還。

由於本集團資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，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。然而，本集團將密切監察風險承擔狀況。

業務回顧及前景

本地物業市場自二零零九年第三季度以來一直迅速復甦，其動力於餘下之回顧期間內仍然持續。期內，本集團把握物業市場之強勢及趁機出售部分資產。此外，我們還出售了一些已經完成重新配置和錄得升值之其他物業，藉以從其增值中鎖定收益及來年度之部分利潤。

香港

期內，我們已完成出售位於上環德輔道中288號之易通商業大廈，代價為220,000,000港元。於回顧期間後，鑒於優質寫字樓需求相當渴市，我們訂立了獨立協議以出售告士打道151號國衛中心其中9層寫字樓樓層及零售平台一樓全層，總代價約為15億港元，高於我們的賬面成本。市場對該等優質寫字樓物業之反應相當踴躍，所有該等樓層旋即獲得承價。零售平台首層及其中兩層寫字樓樓層之交易預定於二零一一年首季完成，而其餘七層寫字樓樓層之交易預定將於二零一一年第二季完成。本集團仍然持有國衛中心超過8層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地下全部商舖及部份泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之策略。

收購方面，本集團最近收購了中環些利街2號蘇豪區一幢住宅樓宇，以及銅鑼灣伊榮街1號一間精品酒店。該等收購事項將分別於二零一一年首季及第二季完成。管理層現正研究該等項目之重建潛力和轉型策略。

我們的住宅項目跑馬地藍塘道45號將會是往後其中一個重點項目，並於下年初推售。該項目由國際著名建築師梁志天先生所率領之設計團隊設計，將會發售之十一個豪宅單位更可謂匠心獨韻之精心傑作。

我們位於尖沙咀厚福街8號之商業項目「H8」及銅鑼灣開平道1號之商業項目「Cubus」（本集團擁有25%權益）進度良好，目前正展開提前出租。有關活動反應良好，不少大型國際品牌和食肆營運商紛紛表示洽租興趣。該兩個商業綜合中心勢將成為區內購物和時髦餐飲之新標誌。

中國

自本集團於二零零六年踏足中國市場以來，我們位於上海之物業組合逐漸壯大。在資產管理團隊全心全意地努力工作下，我們已經完成了位於虹口區之盛邦國際大廈大型翻新工程，並為其引入了優質零售和寫字樓租戶。此外，我們亦提升了位於靜安區之購物街四季坊之租戶組合的質素。

期內，我們完成收購位於上海盧灣區太倉路233號新茂大廈（一幢甲級優質商用物業）之50%權益。此幢壯麗的樓宇乃位於新天地這個上海最大型之商業區內，出租率高達95%以上，而且大部分租戶均是優質跨國機構。本集團對中國之增長潛力抱持樂觀態度，深信該項物業將為本集團帶來重大資本增值。

於回顧期間後，本集團已訂約出售位於上海市虹口區，最近翻新之盛邦國際大廈，代價為人民幣11.6億元（相當於約13.4億港元），高於我們的賬面成本。該項交易預期將於今個財政年度結束前完成。出售盛邦國際大廈再次印證我們在中國將物業重新定位這一策略奏效，我們將會繼續在中國物色合適之投資機會，目標是於短期內平均分配本集團於香港和上海兩地之全部投資。

展望

美國近期推出之第二輪刺激措施可能觸發資金進一步流入包括香港和中國在內之新興市場，進一步推高區內之資產價格。香港政府近期已因應情況，引入多項措施讓市場能適度冷卻下來及對投機性之住宅物業買賣加以控制，而中國政府已採取措施壓抑貨幣供應。因此，不論對於物業市場抑或股市而言，將來無疑會存在一定程度之不確定性及波動。

儘管今個財政年度下半年可能出現未能預見之情況，但我們對於香港和中國地產行業之前景感到樂觀，而根據我們已完成之銷售交易及預計將於適當時候完成之交易，我們亦很有信心能為股東締造符合物業市場市道並且較去年度更為理想之財務表現。於作出投資決策時，我們將繼續保持進取而謹慎之態度，從而為股東締造價值。

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，酬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

於二零一零年九月三十日，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	2,678,552,062股(L)		32.81
				194,366,867股(L)	2.38
	受控制法團權益	本公司	2,675,507,062股(L)		32.77
				194,366,867股(L)	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2,678,552,062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2,675,507,062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1之衍生工具權益194,366,867股股份之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆由彼全資擁有和控制。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

(ii) 股本衍生工具相關股份之好倉：

董事姓名	購股權計劃種類	身份	持有購股權數目 (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
黃宗光	二零零二年	實益擁有人	25,326,000股 (L) (附註2)	0.31

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 根據二零零二年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計（直到授出日期後五年止）每十二個月期間，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

除上述所披露者外，於二零一零年九月三十日，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

於二零一零年九月三十日，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 (%)
Cheah Capital Management Limited	受控制法團權益 (附註2)	本公司	566,861,416股(L)	—	6.94
謝清海	設立全權信託的人士 (附註2)	本公司	566,861,416股(L)	—	6.94
Cheah Company Limited	受控制法團權益 (附註2)	本公司	566,861,416股(L)	—	6.94
Hang Seng Bank Trustee International Limited	信託人(附註2)	本公司	566,861,416股(L)	—	6.94
杜巧賢	未足十八歲子女或 配偶之權益(附註2)	本公司	566,861,416股(L)	—	6.94
Value Partners Group Limited	受控制法團權益 (附註2)	本公司	566,861,416股(L)	—	6.94
Value Partners Limited	投資經理(附註2)	本公司	566,861,416股(L)	—	6.94
Third Avenue Management LLC	投資經理(附註3)	本公司	488,208,500股(L)	—	5.98
Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC	受控制法團權益 (附註3)	本公司	488,208,500股(L)	—	5.98
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益 (附註4)	本公司	450,820,000股(L)	—	5.52
Templeton Asset Management Ltd.	投資經理	本公司	117,000,000股(L) —	— 312,000,000	1.43 3.82

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 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566,861,416股股份為同一批股份。
- (3) Third Avenue Management LLC及Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC持有本公司之488,208,500股股份為同一批股份。
- (4) 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。

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

截至二零一零年九月三十日止六個月之財務報表已經由本公司之審核委員會審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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接受重選外，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二零一零年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司任何股份。

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.hkexnews.hk)及本公司網站(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，二零一零年十一月二十六日