

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



資本策略

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)

中期業績公佈

截至二零一一年九月三十日止六個月

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」)截至二零一一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，惟已經由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

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
收益		2,510,827	394,833
銷售成本		(1,147,415)	(229,783)
毛利		1,363,412	165,050
投資收入及收益(虧損)	4	(41,931)	9,024
其他收益及虧損	5	(3,495)	2,231
其他收入		7,311	1,394
行政開支		(99,019)	(41,174)
融資成本	6	(25,710)	(44,902)
應佔共同控制實體業績		30,169	6,461
應佔聯營公司業績		155,964	19,950
除稅前溢利		1,386,701	118,034
稅項	7	(71,183)	(8,318)
期內溢利	8	1,315,518	109,716

* 僅供識別

簡明綜合收益表(續)

截至二零一一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核 及重列)
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,312,060	110,814
非控股權益		3,458	(1,098)
		<u>1,315,518</u>	<u>109,716</u>
每股盈利(港仙)			
— 基本	10	<u>16.0</u>	<u>1.4</u>
— 攤薄		<u>15.5</u>	<u>1.3</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,315,518</u>	<u>109,716</u>
其他全面收益		
於期內因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	33,580	25,526
因出售一間聯營公司而撥回	4,737	—
可供出售投資之公平值變動	890	3,170
	<u>39,207</u>	<u>28,696</u>
期內全面收益總額	<u>1,354,725</u>	<u>138,412</u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,351,267	138,839
— 非控股權益	3,458	(427)
	<u>1,354,725</u>	<u>138,412</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		122,996	126,522
可供出售投資		28,505	5,005
可換股票據附帶之換股權		3,800	—
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益		786,362	182,671
應收共同控制實體款項		488,497	401,396
收購一間共同控制實體之權益之已付按金		250,000	—
於聯營公司之權益		40,345	11,294
應收一間聯營公司款項		1,600	89,360
		1,728,965	823,108
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	57,849	164,511
收購持作出售物業之已付按金		38,227	245,430
可供出售投資		9,130	21,504
可換股票據附帶之換股權		—	20
持作買賣投資		383,896	412,748
持作出售物業		4,078,099	4,150,512
可退回稅項		811	7,093
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		—	25
證券經紀所持現金		25,312	137,568
銀行結餘及現金		2,193,047	1,721,786
		6,786,371	6,861,197

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	12	183,970	511,394
應付稅項		171,419	104,696
應付附屬公司非控股股東款項		13,900	11,203
應付共同控制實體款項		460	439
應付聯營公司款項		12,244	12,201
可換股票據 — 一年內到期		9,074	78,709
銀行借款 — 一年內到期		705,275	1,007,958
		<u>1,096,342</u>	<u>1,726,600</u>
流動資產淨值			
		<u>5,690,029</u>	<u>5,134,597</u>
		<u>7,418,994</u>	<u>5,957,705</u>
資本及儲備			
股本		65,865	65,311
儲備		5,448,141	4,172,224
		<u>5,514,006</u>	<u>4,237,535</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		2,737	(721)
		<u>5,516,743</u>	<u>4,236,814</u>
非流動負債			
可換股票據 — 一年後到期		—	87,136
銀行借款 — 一年後到期		1,885,240	1,614,007
衍生金融工具		9,911	10,415
遞延稅項負債		7,100	9,333
		<u>1,902,251</u>	<u>1,720,891</u>
		<u>7,418,994</u>	<u>5,957,705</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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16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。

截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

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,本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」):

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關聯人士披露
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
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
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

應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報之數額及該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

下列新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋已於截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表獲授權刊發日期後頒佈但尚未生效:

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ²
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ¹

¹ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、共同安排及披露之新訂或經修訂準則，包括香港會計準則第27號(經修訂)、香港會計準則第28號(經修訂)、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，並於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該等準則可獲准提早應用，惟前提是須同時提早應用全部該等五項新訂或經修訂準則。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表應用，潛在影響如下文所述。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部份內容。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a)對被投資方可行使之權力，(b)對投資於被投資方所帶來之各種回報之風險或權利，及(c)對被投資方行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增設全面性指引，以處理各種複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。應用香港財務報告準則第10號或會導致本集團毋須將若干被投資方綜合入賬，而過往毋須綜合入賬之被投資方卻須綜合入賬。董事正釐定對本集團的影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制之合營安排。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號之分類乃基於各方根據有關安排之權利及責任。反之，香港會計準則第31號則有三類不同的合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號之合營企業需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號之共同控制實體可以會計權益法或會計比例法入賬。應用香港財務報告準則第11號或會導致本集團合營安排之分類及其會計處理有所變動。本集團所有共同控制實體現時以會計權益法入賬，並將根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業。

香港財務報告準則第12號「於其他實體之權益之披露」為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司或未綜合結構實體擁有權益之實體。

香港財務報告準則第12號設立披露目標，並列明實體為達到有關目標須提供之最低披露要求，其旨在規定實體應披露相關資料，以幫助財務報表之使用者評估其於其他實體之權益相關風險之性質以及該等權益對財務報表之影響。香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。本公司董事認為就有關披露收集所需資料或須付出大量努力。

除上述者外，本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

呈列出售持有持作出售物業之附屬公司之變動

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司董事已釐定出售於其主要物業買賣業務中單一主要資產為持作出售物業之附屬公司實際上為出售本集團持作出售之相關物業。分配予銷售持作出售物業之代價被視為來自銷售本集團持作出售物業之收益。

截至二零一零年九月三十日止期間之比較數字已相應重列。呈列變動之影響按排列項目呈列於簡明綜合收益表如下：

截至二零一零年
九月三十日止
六個月
千港元

收益增加	236,131
銷售成本增加	(179,252)
其他收益減少	(56,879)
	<hr/>
期內溢利增加(減少)	<hr/> <hr/>

3. 分類資料

本集團之經營分類(以主要經營決策者定期審閱有關本集團組成部份的內部報告基準識別，以分配資源予分類及評估表現)概述如下：

- (a) 物業買賣分類，從事物業買賣；
- (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事物業投資；及
- (c) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

分類收益及業績

下列為於回顧期間以經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	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
截至二零一一年九月三十日止 六個月(未經審核)				
所得款項毛額	<u>2,510,827</u>	<u>—</u>	<u>91,446</u>	<u>2,602,273</u>
收益				
租金收入	109,376	—	—	109,376
銷售持作出售物業	<u>2,401,451</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,401,451</u>
	2,510,827	—	—	2,510,827
利息收入及股息收入	—	—	12,444	12,444
應佔共同控制實體業績(附註ii)	—	30,169	—	30,169
應佔聯營公司業績(附註ii)	<u>—</u>	<u>155,964</u>	<u>—</u>	<u>155,964</u>
分類收益	<u>2,510,827</u>	<u>186,133</u>	<u>12,444</u>	<u>2,709,404</u>
分類溢利	<u>1,319,897</u>	<u>198,881</u>	<u>(42,980)</u>	<u>1,475,798</u>
未分配之其他收入				7,311
其他收益及虧損				(16,243)
中央行政費用				(54,455)
融資成本				<u>(25,710)</u>
除稅前溢利				<u>1,386,701</u>

附註：

- (i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間在回顧期間內有任何交易。
- (ii) 應佔聯營公司及共同控制實體業績主要為應佔該等實體物業買賣業務之經營溢利。

分類收益及業績(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
截至二零一零年九月三十日止 六個月(未經審核及重列)				
所得款項毛額	394,833	—	105,532	500,365
收益				
租金收入	158,702	—	—	158,702
銷售持作出售物業	236,131	—	—	236,131
	394,833	—	—	394,833
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
應佔聯營公司業績	—	19,950	—	19,950
分類收益	394,833	26,411	2,855	424,099
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

附註： 本公司董事概不知悉各經營分類之間在回顧期間內有任何交易。

分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取/產生之溢利(虧損)(包括利息收入、股息收入、投資之公平值變動、出售一間聯營公司收益及應佔共同控制實體及聯營公司業績)，並未分配其他收入(主要為銀行利息收入)、其他收益及虧損、中央行政費用、融資成本及所得稅開支。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(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	11,817	2,098
— 可供出售投資	300	314
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	229	—
— 可供出售投資	98	443
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	(65,402)	17,204
— 可換股票據附帶之換股權	(1,500)	—
— 衍生金融工具	(2,986)	(7,305)
— 其他	—	(3,730)
終止確認可供出售投資之收益	15,513	—
	<u>(41,931)</u>	<u>9,024</u>

5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
其他收益(虧損)包括：		
出售一間聯營公司之收益	12,748	—
匯兌收益	454	2,327
提早贖回可換股票據之虧損(附註)	(16,697)	—
出售附屬公司之虧損	—	(96)
	<u>(3,495)</u>	<u>2,231</u>

附註： 截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司透過向票據持有人(為獨立第三方)發出通知行使其提早贖回權，以贖回所有當時尚未行使二零一二年可換股票據II，代價為96,800,000港元，較尚未行使本金額溢價22%(包括利息)，產生提早贖回虧損16,697,000港元。

6. 融資成本

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

以下項目之利息：

須於五年內悉數償還之銀行借款	11,405	14,009
毋須於五年內悉數償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之銀行借款	2,085	1,376
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	10,200	20,376
須於五年內悉數償還之可換股票據	2,020	9,141
	<u>25,710</u>	<u>44,902</u>

7. 稅項

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

有關支出(抵免)包括：

香港利得稅	73,416	3,888
中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅(「企業所得稅」)	—	5,611
	<u>73,416</u>	<u>9,499</u>
遞延稅項	<u>(2,233)</u>	<u>(1,181)</u>
	<u>71,183</u>	<u>8,318</u>

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確認。

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，中國附屬公司之稅率根據法定稅率25%計算。由於所有中國附屬公司於截至二零一一年九月三十日止六個月內並無產生應課稅溢利，故於期內並未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

二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利已扣除：

董事酬金：

袍金	—	—
薪酬及其他福利	7,770	4,817
績效獎金	51,000	—
退休福利計劃供款	140	103
以股份支付之款項	49	200
	<u>58,959</u>	<u>5,120</u>

其他員工成本：

薪酬及其他福利	8,629	6,670
績效獎金	12,000	—
退休福利計劃供款	562	327
以股份支付之款項	135	229
	<u>21,326</u>	<u>7,226</u>

員工成本總額

80,285 12,346

物業、廠房及設備之折舊

5,486 5,374

確認為開支之持作出售物業成本

1,088,040 179,252

並經計入：

銀行利息收入

6,474 1,394

9. 股息

截至九月三十日止六個月

二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

截至二零一一年三月三十一日止年度

(二零一零年：截至二零一零年

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1.0港仙

(二零一零年：0.5港仙)

82,331 40,819

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	1,312,060	110,814
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息(扣除稅項)	1,340	2,255
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,313,400</u>	<u>113,069</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 股份數目	二零一零年 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)	8,221,643	8,163,817
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	137,553	130,896
可換股票據	108,498	225,240
用作計算每股攤薄盈利 之加權平均普通股數目(以千股計)	<u>8,467,694</u>	<u>8,519,953</u>

由於本公司若干購股權之行使價高於股份在該兩個期間之平均市價，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使該等購股權。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，此乃由於行使該等可換股票據將導致相關期內每股盈利增加。

11. 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。於報告期末，應收貿易賬款之賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款：		
0至30天	1,862	1,690
31至90天	2,099	1,734
	<u>3,961</u>	<u>3,424</u>
銷售持作出售物業之應收代價款	—	124,000
預付款項及按金	22,283	20,027
其他應收款項	31,605	17,060
	<u>57,849</u>	<u>164,511</u>

12. 其他應付款項及應計費用

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就銷售持作出售物業而預收之款項	51,583	437,936
已收租金及相關按金	52,085	50,367
其他應付稅項	5,076	7,993
其他應付款項	6,869	1,762
應計費用	68,357	13,336
	<u>183,970</u>	<u>511,394</u>

中期股息

董事不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息(二零一零年：無)。

業績回顧

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月錄得之總收益約為2,602,300,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：500,400,000港元)，主要來自銷售物業收入約2,401,500,000港元、租金收入約109,400,000港元及證券投資約91,400,000港元。錄得升幅主要由於期內物業銷售額增加所致。

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利約1,312,100,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：110,800,000港元)，增加約1,084%。

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2,218,400,000港元(二零一一年三月三十一日：1,859,400,000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二零一一年三月三十一日約1,008,000,000港元減至二零一一年九月三十日約705,300,000港元，而長期銀行借款則由二零一一年三月三十一日約1,614,000,000港元增至二零一一年九月三十日約1,885,200,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資。因此，本集團之銀行借款總額由二零一一年三月三十一日約2,622,000,000港元減至二零一一年九月三十日約2,590,500,000港元，而本集團之總負債(代表銀行借款)與總資產比率則為30.4%(二零一一年三月三十一日：34.1%)。全部銀行借款均以港元及人民幣為單位，並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。借貸還款期(包括毋須於一年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之借款納入須於一年內償還之借款項下)一般約為7至15年，約705,300,000港元須於一年內償還、680,900,000港元須於一至五年內償還及1,204,300,000港元須於五年後償還。

由於本集團之資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯兌波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察風險承擔狀況。

業務回顧及前景

儘管市場起伏不定，我們欣然宣佈本集團於回顧期間繼續錄得卓越業績。雖然歐洲主權債務危機自二零一一年第三季起對本地股票及物業價格構成不利影響，惟香港物業市場於二零一一年上半年依然活躍。本集團於去年下半年度把握物業市場之強勢，出售部份已經完成重新配置並錄得升値之物業，藉以從其增值中鎖定收益，以致回顧期間之溢利有所增加。

香港

期內完成之出售包括售出位於尖沙咀漢口道14–16號之模漢大廈，代價為13.8億港元，以及藍塘道45號The Hampton 6B單位，代價為88,000,000港元。此外，我們亦已完成出售告士打道151號國衛中心其中六層寫字樓樓層，總代價約為933,000,000港元。現時尚有一層寫字樓樓層已訂約出售，將於二零一一年第四季完成。本集團仍然持有國衛中心超過八層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地庫、地下全部商舖及超過80個泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之策略。

收購方面，本集團已完成收購銅鑼灣伊榮街1號一間精品酒店「Jia」。在資產管理團隊全心全意地努力工作下，自二零一一年五月收購該酒店後，入住率持續上升。於回顧期間後，本集團亦已完成收購銅鑼灣一幅優質住宅土地之50%權益。管理層現正研究該等項目之重建潛力及轉型策略。

我們的住宅項目跑馬地藍塘道45號The Hampton已準備推售。除期內已出售之6B單位外，我們已訂約出售3A單位，代價為81,000,000港元，預期將於二零一二年第一季度前完成。此乃本集團新成立物業品牌Couture Homes旗下之項目，該等十一個豪宅單位均由國際著名建築師梁志天先生所率領之設計團隊設計，並附有各自之獨特主題及特色。

中國

就本集團之中國物業組合而言，本集團擁有50%權益之上海盧灣區太倉路233號新茂大廈繼續帶來穩定的租金收入，出租率接近100%。位於上海靜安區之購物街四季坊亦已完成策略轉型工作，現已成為該區之潮流購物標誌，出租率逾95%。

收購方面，我們最近已完成收購上海青浦區一幅住宅土地之50%權益。該土地鄰近虹橋國際機場，車程僅需15分鐘，且位於傳統高尚豪宅別墅區內。總地盤面積約1,600,000平方呎，而總建築面積約650,000平方呎，將發展為優質豪宅別墅。管理層正就項目設計及規劃方面與合營夥伴合作，我們對其增長潛力充滿信心。

企業活動

期內，本集團順利贖回若干可換股票據，進一步加強其財務狀況表。

於二零一一年四月，本公司以96,800,000港元向鄧普頓新興市場基金悉數提早贖回78,000,000港元之尚未行使二零一二年可換股票據II。於二零一一年六月，本公司以77,500,000港元悉數贖回已到期之70,500,000港元之尚未行使二零一一年可換股票據。

自二零一一年五月三十一日起，本公司成為摩根士丹利資本國際香港小型企業指數成份股。此舉體現業界對本集團成功之經營模式之認同，並提升本集團在全球金融投資者中之形象。

前景

最近，環球金融市場因近期的歐洲主權債務危機而大幅波動。此外，香港特區政府及中央政府均已推出多項監管措施冷卻物業市場，以遏止投機活動及確保房地產市場更健康發展。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。

儘管短期內並不明朗，憑藉香港及中國內地相對穩健及強大的經濟基礎，本集團對香港及中國之中期及長遠前景持審慎而樂觀之態度。於作出投資決策時，本集團將繼續保持進取而謹慎之態度，從而為股東締造價值。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為本集團所獲銀行信貸之擔保：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	86,514	87,751
持作出售物業	3,792,702	3,755,566
	3,879,216	3,843,317

或然負債

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 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：		
一間共同控制實體	447,500	447,500
一間聯營公司	84,800	84,800
	532,300	532,300

由下列各方動用：

一間共同控制實體	397,100	413,100
一間聯營公司	84,800	84,800
	481,900	497,900

董事於各報告期末評估該共同控制實體及該聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且根據安排應不會支付有關金額。

僱員

本集團之僱員報酬乃按現行市況及個人表現而釐定，而薪酬福利及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員之表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

審核委員會

截至二零一一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10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守準則。根據向本公司全體董事進行之特定查詢，董事於回顧期間一直遵守標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

本集團有責任遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之持續上市規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。除(i)本公司並無行政總裁一職；及(ii)非執行董事並非按指定任期委任而僅須接受重選外，本集團於回顧期間遵從及採用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之原則。

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二零一一年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司股份。

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，二零一一年十一月二十二日

於本公告日期，鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生為執行董事；而黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生為獨立非執行董事。