



CSI Properties Limited
資本策略地產有限公司*

股份代號: 497

二零一一年中期報告



MOVES

MSCI

H
THE HAMPTON
RESIDENCES

|| 8
RESIDENCES

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
盧灣區
太倉路233號
新茂大廈804室
郵編：200020

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座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
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

股份代號

497

公司網站

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 (未經審核)	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
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)
		1,315,518	109,716
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		16.0	1.4
— 攤薄		15.5	1.3

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	1,315,518	109,716
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
	39,207	28,696
期內全面收益總額	1,354,725	138,412
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)
	1,354,725	138,412

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	11	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	12	786,362	182,671
應收共同控制實體款項	13	488,497	401,396
收購一間共同控制實體之權益之已付按金	14	250,000	—
於聯營公司之權益		40,345	11,294
應收一間聯營公司款項	13	1,600	89,360
		1,728,965	823,108
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	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	16	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	13	—	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	17	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	13,900	11,203
應付共同控制實體款項	13	460	439
應付聯營公司款項	13	12,244	12,201
可換股票據 — 一年內到期	18	9,074	78,709
銀行借款 — 一年內到期	19	705,275	1,007,958
		1,096,342	1,726,600
流動資產淨值			
		5,690,029	5,134,597
		7,418,994	5,957,705
資本及儲備			
股本	20	65,865	65,311
儲備		5,448,141	4,172,224
本公司擁有人應佔權益		5,514,006	4,237,535
非控股權益		2,737	(721)
權益總額		5,516,743	4,236,814
非流動負債			
可換股票據 — 一年後到期	18	—	87,136
銀行借款 — 一年後到期	19	1,885,240	1,614,007
衍生金融工具		9,911	10,415
遞延稅項負債	21	7,100	9,333
		1,902,251	1,720,891
		7,418,994	5,957,705

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	資本儲備	資本儲備	可換股票據權益儲備	實繳盈餘	匯兌儲備	購股權儲備	投資重估儲備	累積溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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)								
於二零一一年四月一日(經審核)	65,311	1,221,459	371	1,698	17,788	276,058	21,474	7,136	3,170	2,623,070	4,237,535	(721)	4,236,814
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,312,060	1,312,060	3,458	1,315,518
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	33,580	—	—	—	33,580	—	33,580
因出售一間聯營公司而撥回	—	—	—	—	—	—	4,737	—	—	—	4,737	—	4,737
直接於權益確認之可供出售投資之公平值增加	—	—	—	—	—	—	—	—	890	—	890	—	890
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	38,317	—	890	1,312,060	1,351,267	3,458	1,354,725
因行使購股權而發行股份	554	6,797	—	—	—	—	—	—	—	—	7,351	—	7,351
於到期時贖回可換股票據而轉移	—	—	—	—	(8,046)	—	—	—	—	8,046	—	—	—
提早贖回可換股票據而轉移	—	—	—	—	(8,908)	—	—	—	—	8,908	—	—	—
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	—	—	—	184	—	—	184	—	184
確認為分派之股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(82,331)	(82,331)	—	(82,331)
於二零一一年九月三十日(未經審核)	65,865	1,228,256	371	1,698	834	276,058	59,791	7,320	4,060	3,869,753	5,514,006	2,737	5,516,743

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本儲備	可換股票據權益儲備	實繳盈餘	匯兌儲備	購股權儲備	投資重估儲備	累積溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	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)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	—	—	—	—	—	—	—	—	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撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(145)	(145)
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

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 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金淨額：			
收購持作出售物業已付按金增加		(34,947)	(78,090)
持作出售物業增加		(185,305)	(357,209)
其他經營業務之現金流入淨額		1,361,070	100,383
		1,140,818	(334,916)
投資活動(所用)所得現金淨額：			
於一間共同控制實體之投資		(500,000)	—
收購一間共同控制實體之權益 之已付按金		(250,000)	—
向一間聯營公司及一間共同控制 實體墊款		(138,836)	(17,218)
購置物業、廠房及設備		(1,949)	(1,364)
出售一間聯營公司之所得款項		22,000	—
一間聯營公司還款		89,360	—
證券經紀所持現金減少(增加)		112,256	(640)
出售附屬公司之所得款項(扣除 已出售現金及現金等價物)	23	113,904	259,482

簡明綜合現金流量表(續)

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 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
已收一間聯營公司及一間共同 控制實體之股息		122,398	7,802
透過收購一間附屬公司而收購 資產	22	—	138,395
其他投資活動之現金流入淨額		9,263	3,312
		(421,604)	389,769
融資活動(所用)所得現金淨額：			
償還借款		(639,150)	(122,972)
贖回可換股票據		(174,350)	—
已付股息		(82,331)	(40,819)
籌集新增借款		641,600	293,040
其他融資活動之現金流入(流出) 淨額		6,278	(9,075)
		(247,953)	120,174
現金及現金等價物增加淨額		471,261	175,027
期初現金及現金等價物		1,721,786	581,745
期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金		2,193,047	756,772

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	最低資金要求之預付款項
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告準則)詮釋委員會	區分金融負債與權益工具
— 詮釋第19號	

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下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產之轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
香港(國際財務報告準則)詮釋委員會	露天礦生產階段的剝採成本 ²
— 詮釋第20號	

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(續)

- 1 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 由二零一二年一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。

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(續)

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。誠如附註23所載，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)
期內溢利增加(減少)	—

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)

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	2,510,827	—	91,446	2,602,273
收益				
租金收入	109,376	—	—	109,376
銷售持作出售物業	2,401,451	—	—	2,401,451
	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)	—	155,964	—	155,964
分類收益	2,510,827	186,133	12,444	2,709,404
分類溢利	1,319,897	198,881	(42,980)	1,475,798
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				(25,710)
除稅前溢利				1,386,701

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發展及買賣業務之經營溢利。

3. 分類資料(續)

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。

3. 分類資料(續)

分類資產

本集團資產按經營分類之分析如下：

	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)
物業買賣	4,152,011	4,543,502
策略投資	1,566,804	681,297
證券投資	438,009	450,690
總分類資產	6,156,824	5,675,489
物業、廠房及設備	122,996	126,522
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
其他未分配資產	17,157	22,940
綜合資產	8,515,336	7,684,305

為監察分類表現及在各分類間分配資源，除物業、廠房及設備、遞延稅項資產、可收回稅項、若干其他應收款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘及現金外，所有資產均已分配予經營分類。

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)
終止確認於可換股票據之投資(計入可供出售投資) 之收益(附註)	15,513	—
	(41,931)	9,024

4. 投資收入及收益(虧損)(續)

附註：該款項乃終止確認於可換股票據之投資之收益，該等可換股票據由德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)發行，於過往年度購入並於二零一一年五月到期(「舊德祥地產可換股債券」)。期內，本集團接納德祥地產之建議，透過德祥地產發行本金額26,400,000港元之新可換股債券(「新德祥地產可換股債券」)購回舊德祥地產可換股債券。因此，舊德祥地產可換股債券當時之賬面值與新德祥地產可換股債券於購回日期之公平值之間之差額於簡明綜合收益表確認為終止確認於可換股票據之投資之收益。

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(附註23)	—	(96)
	(3,495)	2,231

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(定義見附註18)，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 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：		
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
	25,710	44,902

7. 稅項

	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)
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
	73,416	9,499
遞延稅項(附註21)	(2,233)	(1,181)
	71,183	8,318

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。

本期間之稅項支出與簡明綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	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)
除稅前溢利	1,386,701	118,034
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	228,806	19,476
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	18,485	6,987
在稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(143,173)	(12,174)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(4,978)	(1,066)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(25,734)	(3,292)
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同之影響	—	4,356
未確認稅項虧損之稅務影響	162	853
動用先前未確認之稅項虧損	(2,385)	(6,822)
本年度之稅項支出	71,183	8,318

8. 期內溢利

	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
	58,959	5,120
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
	21,326	7,226
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 並經計入：	1,088,040	179,252
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 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (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

董事不建議派付期內之中期股息(二零一零年：無)。

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	1,313,400	113,069

	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)	8,467,694	8,519,953

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. 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1,949,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：1,364,000港元)。

12. 於共同控制實體之變動

期內，本集團向Chater Capital Limited(「Chater Capital」)注資金額500,000,000港元，Chater Capital乃本集團與合營夥伴共同控制之實體，由本集團及合營夥伴各自擁有其已發行股本之50%。此外，本集團及合營夥伴各自向Chater Capital墊付金額48,342,000港元作為額外資本資源。誠如附註13所載，本集團墊付之款項計入應收共同控制實體款項。

期內，Chater Capital透過收購一間於中國成立之實體之全部股權收購一幅位於中國上海之土地。於報告期末，該土地為Chater Capital所持之主要資產。

13. 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)
計入非流動資產之應收共同控制實體款項(附註i)	488,497	401,396
計入非流動資產之應收一間聯營公司款項(附註ii)	1,600	89,360
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
計入流動負債之應付附屬公司非控股股東款項 (附註iv)	13,900	11,203
計入流動負債之應付共同控制實體款項(附註iv)	460	439
計入流動負債之應付聯營公司款項(附註iv)	12,244	12,201

上述應收各方之結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

13. 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) 該款項乃無抵押、免息，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。期內，本集團向其共同控制實體墊付金額合共137,236,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：19,500,000港元)。董事認為，該款項乃於共同控制實體之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。

於報告期末，賬面值乃基於本金額600,009,000港元(二零一一年三月三十一日：529,592,000港元)之未來現金流量按實際年利率6.9厘(二零一一年三月三十一日：5.7厘)貼現之現值釐定。相關調整乃與於相關共同控制實體之權益確認。

此外，該款項包括已分配至超額投資成本之應佔一間共同控制實體之虧損12,988,000港元(二零一一年三月三十一日：4,744,000港元)。

- (ii) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項乃於聯營公司之投資淨額之一部份，故該款項被分類為非流動。本公司董事認為結餘之賬面值與其公平值相若。

於二零一一年三月三十一日之結餘包括已分配至超額投資成本之應佔一間聯營公司之虧損7,500,000港元。期內，該款項已由聯營公司之買家於出售時償付。

- (iii) 於二零一一年三月三十一日之該款項乃無抵押、免息，且預期於報告期末起計一年內收回。期內，該款項已悉數償付。

- (iv) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

14. 收購一間共同控制實體之權益之已付按金

於二零一一年九月三十日之全部結餘為本集團就收購Vastness Investment Limited及其全資附屬公司(「Vastness集團」)已發行股本中50%權益之已付按金。Vastness集團主要持有若干位於香港之持作出售物業。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年七月十一日之公告。

交易已於報告期末後完成。詳情載於附註26。

15. 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
	3,961	3,424
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
	57,849	164,511

16. 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1,005,445,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：2,510,504,000港元)。

17. 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
	183,970	511,394

18. 可換股票據

於二零一零年四月一日，本公司發行之可換股票據包括(i)本金總額70,500,000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I」)，(ii)本金總額23,600,000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。可換股票據之發行人有權於其各自之到期日前不時贖回任何票據。

各份可換股票據包含兩部份：即負債及權益部份。權益部份於「可換股票據權益儲備」下列為權益。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與獨立第三方訂立一份協議，並完成贖回部份本金額15,600,000港元之二零一二年可換股票據I。

於本期間，本公司於到期時悉數贖回二零一一年可換股票據。此外，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，以總代價96,800,000港元贖回全數二零一二年可換股票據II。提早贖回二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據II後，由可換股票據權益儲備轉撥至累積溢利之金額分別為8,046,000港元及8,908,000港元。

於二零一一年九月三十日，餘下之可換股票據包括二零一二年可換股票據I，其總額為8,000,000港元，轉換價為每股0.429港元。於轉換後，最多可發行18,648,018股股份。

可換股票據負債部份於本期間／年度之變動如下：

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
期／年初之賬面值	165,845	168,939
贖回	(157,653)	(16,860)
利息支出	2,020	18,260
已付利息	(1,138)	(4,494)
期／年末之賬面值	9,074	165,845
按呈報目的分析為：		
流動負債	9,074	78,709
非流動負債	—	87,136
	9,074	165,845

19. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約641,600,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：293,040,000港元)及償還銀行借款約639,150,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：122,972,000港元)。有關貸款每年按介乎0.7%至5.2%(截至二零一零年九月三十日止六個月：0.8%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、廠房及設備以及持作出售物業為抵押。所抵押資產之賬面值於附註25披露。

20. 股本

每股面值0.8港仙之普通股

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一零年四月一日、二零一零年九月三十日、 二零一一年三月三十一日及二零一一年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一零年四月一日、二零一零年九月三十日及 二零一一年三月三十一日	8,163,817,074	65,311
因行使購股權而發行股份	69,290,352	554
於二零一一年九月三十日	8,233,107,426	65,865

21. 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)以及相關變動如下：

	加速稅項			總計 千港元
	折舊 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	
於二零一零年四月一日(經審核)	18,891	2,172	(356)	20,707
本年度於綜合收益表計入	(10,204)	(1,113)	(57)	(11,374)
於二零一一年三月三十一日 (經審核)	8,687	1,059	(413)	9,333
本期間於簡明綜合收益表計入	(1,015)	(1,028)	(190)	(2,233)
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	7,672	31	(603)	7,100

22. 透過收購一間附屬公司而收購資產

截至二零一零年九月三十日止六個月

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
其他應收款項	7,732
銀行結餘及現金	138,395
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)
	1,820,495
按下列方式支付總代價：	
於截至二零一零年三月三十一日止年度內已支付之現金	1,820,495
收購產生現金流入淨額：	
購入之銀行結餘及現金	138,395

23. 出售附屬公司

截至二零一一年九月三十日止六個月

期內，本集團出售 Favor Fast Limited (「Favor Fast」) 之股本權益予一名獨立第三方，現金代價為 113,904,000 港元。由於 Favor Fast 主要從事物業買賣業務，而其持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於簡明綜合收益表中將 Favor Fast 之出售列為相關持作出售物業之出售。分配予銷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。

於出售日期，Favor Fast 應佔之資產及負債總額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
貿易及其他應收款項	361
持作出售物業	72,114
其他應付款項及應計費用	(1,209)
應付集團實體款項	(32,909)
銀行借款	(33,900)
	4,457
轉讓股東貸款(附註)	32,909
出售一間附屬公司之收益	76,538
	113,904
以現金及出售產生現金流入支付總代價	113,904

	千港元
計入簡明綜合收益表之出售一間附屬公司之收益如下：	
收益	148,652
銷售成本	(72,114)
	76,538

附註：作為部份出售安排，本集團獲得之代價包括買家支付金額 32,909,000 港元，作為買家向 Favor Fast 所作股東貸款之轉讓代價。

23. 出售附屬公司(續)

截至二零一一年九月三十日止六個月(續)

期內，直至出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

	千港元
經營業務所得現金流入淨額	107
融資活動所得現金流入淨額	(1,580)
	(1,473)

截至二零一零年九月三十日止六個月

年內，本集團出售其於得智有限公司(乃緊接交易前由本集團擁有70%之附屬公司)之20%權益予得智有限公司之非控股股東，現金代價為195,177,000港元。得智有限公司及其附屬公司(「得智集團」)於交易後成為本集團之共同控制實體。

此外，本集團亦出售(i)海栢投資有限公司及其附屬公司以及(ii)立成有限公司及其附屬公司(統稱「其他出售組合」)之全部權益予獨立第三方，現金代價為236,186,000港元。誠如附註2所載，由於其他出售組合之全部附屬公司均主要從物業買賣業務，而持作出售物業各自代表相關附屬公司之單一主要資產。本集團主要出售，而買家主要購買各持作出售物業。因此，本集團已於簡明綜合收益表中將其他出售組合之出售列為相關持作出售物業之出售。分配予銷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。

23. 出售附屬公司(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月(續)

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：

	得智集團 千港元	其他出售組合 千港元	總計 千港元
出售資產淨值：			
貿易及其他應收款項	5,229	173	5,402
持作出售物業	2,121,633	179,252	2,300,885
銀行結餘及現金	169,431	2,450	171,881
其他應付款項及應計費用	(53,363)	(2,568)	(55,931)
應付稅項	(9,673)	—	(9,673)
應付集團實體款項	(685,289)	(146,990)	(832,279)
應付一間附屬公司非控股股東款項	(292,390)	—	(292,390)
銀行借款	(1,255,096)	—	(1,255,096)
	482	32,317	32,799
非控股權益	(145)	—	(145)
轉讓股東貸款(附註i)	195,177	146,990	342,167
一間共同控制實體權益(附註ii)	(241)	—	(241)
出售附屬公司之收益(虧損)	(96)	56,879	56,783
	195,177	236,186	431,363
按下列方式支付總代價：			
現金	195,177	236,186	431,363
出售產生之現金流入(流出)淨額：			
已收現金	195,177	236,186	431,363
出售之銀行結餘及現金	(169,431)	(2,450)	(171,881)
	25,746	233,736	259,482
計入簡明綜合收益表之出售附屬公司之收益 (虧損)如下：			
收益	—	236,131	236,131
銷售成本	—	(179,252)	(179,252)
其他收益及虧損(附註5)	(96)	—	(96)
	(96)	56,879	56,783

附註：

- (i) 作為部份出售安排，本集團獲買家支付現金總額342,167,000港元，作為買家向得智集團所作股東貸款之20%及其他出售組合內之各已出售附屬公司所作股東貸款之100%之轉讓代價。
- (ii) 得智集團於成為本集團共同控制實體當日持有之資產及負債之賬面值，與得智集團所保留權益之公平值相若。

23. 出售附屬公司(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月(續)

期內，直至各出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

	得智集團	其他出售組合	總計
	千港元	千港元	千港元
經營業務所得現金流入(流出)淨額	(10,548)	14	(10,534)
融資活動所得現金流入淨額	11,544	4	11,548
	996	18	1,014

24. 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，且對方不大可能申索任何保證金額。

25. 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

26. 報告期末後事項

於二零一一年十月，本集團完成收購Vastness集團50%權益，總代價約337,000,000港元。根據有關股東協議，本集團及合營夥伴有權於Vastness集團旗下公司之董事會中，委任相同數目之董事，故Vastness集團之經營及融資活動決定須獲得兩個合營企業夥伴一致同意。因此，本集團及其他合營企業夥伴概無能力單方面控制Vastness集團，而Vastness集團被視為由本集團及合營企業夥伴共同控制，並入賬為本集團之共同控制實體。

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師已審閱列載於第2頁至第30頁之中期財務資料，該中期財務資料包括資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一一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。本核數師之責任為根據審閱結果，對本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，除此以外，本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之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」進行審閱工作。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。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，故本核數師不保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

根據本核數師之審閱結果，本核數師並無發現任何事項而令本核數師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

二零一一年十一月二十二日

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值之物業，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。

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。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，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、相關股份或債權證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公司董事進行證券交易的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)	購股權種類	所持購股權數目	衍生權益	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	2,836,362,062股(L)	—	—	—	34.45
	受控制法團權益	本公司	2,833,317,062股(L)	—	—	18,648,018股(L)	0.23
簡士民	實益擁有人	本公司	24,534,562股(L)	—	—	—	0.30
				二零零二年	19,785,938股(L)	—	0.24
周厚文	實益擁有人	本公司	5,302,631股(L)	—	—	—	0.06
				二零零二年	19,785,938股(L)	—	0.24
黃宗光	實益擁有人	本公司	—	—	二零零二年	25,326,000股(L)	0.31
					(附註3)		

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2,836,362,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有之法團權益2,833,317,062股股份之總數）以及Earnest Equity於二零一二年可換股票據I持有之衍生權益18,648,018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。

- (3) 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，於二零一一年九月三十日，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的標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

主要股東權益

於二零一一年九月三十日，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	所持股份數目 (附註1)	衍生權益	股權之概約百分比 (%)
		法團名稱			
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益(附註2)	本公司	450,820,000股(L)	—	5.48

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. 擁有50%權益及由LBCCA Holdings II LCC. 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。

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1,206,067,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一一年九月三十日本集團總資產值約14.2%。

於二零一一年九月三十日，本集團為其共同控制實體及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款	擔保
	千港元	千港元
Chater Capital Limited	48,342	—
City Synergy Limited	4,565	—
Clever Keen Limited	62,229	—
Expert Vision Investments Limited	—	84,800
得智有限公司	551,667	447,500
GI Plus Space Limited	5,364	—
萬益管理有限公司	1,600	—
	673,767	532,300

按照上市規則第13.22條之規定，該等聯屬公司之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	本集團應佔權益
	千港元	千港元
非流動資產	3,616,888	1,777,084
流動資產	845,290	283,204
流動負債	(1,646,055)	(819,818)
非流動負債	(1,524,571)	(626,858)
	1,291,552	613,612

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.hkex.com.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