

# CSI Properties Limited

資本策略地產有限公司\*

股份代號: 497

“Redefining  
Bricks  
and Mortar”



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事：

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
黃宗光  
方文彬

#### 獨立非執行董事：

林家禮  
黃森捷  
鄭毓和  
盧永仁

### 審核委員會

鄭毓和 (主席)  
林家禮  
黃森捷  
盧永仁

### 薪酬委員會

鄭毓和 (主席)  
鍾楚義  
林家禮

### 提名委員會

鍾楚義 (主席)  
林家禮  
鄭毓和

### 執行委員會

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
黃宗光  
方文彬

### 公司秘書

陳雪君

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
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  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

### 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  
3108室

### 上海辦事處

中國上海  
黃浦區  
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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building,  
69 Pitts Bay 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](http://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」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之簡明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。

## 簡明綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益		<b>362,044</b>	2,164,069
銷售成本		<b>(248,011)</b>	(1,469,838)
毛利		<b>114,033</b>	694,231
投資收入及收益(虧損)	4	<b>79,480</b>	37,688
其他收入		<b>27,206</b>	28,078
其他收益及虧損	5	<b>11</b>	5,684
行政開支		<b>(70,902)</b>	(99,641)
融資成本	6	<b>(61,747)</b>	(64,247)
應佔合營企業業績		<b>23,975</b>	35,433
應佔聯營公司業績		<b>60,890</b>	5,492
除稅前溢利		<b>172,946</b>	642,718
稅項	7	<b>(4,214)</b>	(40,998)
期內溢利	8	<b>168,732</b>	601,720
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>168,622</b>	600,871
非控股權益		<b>110</b>	849
		<b>168,732</b>	601,720
每股盈利(港仙)	10		
—基本		<b>1.8</b>	6.3

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期內溢利	168,732	601,720
其他全面收益(開支)		
其後可能會重新分類至損益之項目：		
於期內因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	325	7,542
應佔合營企業匯兌差額	558	12,839
可供出售投資之公平值變動	-	2,228
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	(11,677)	-
	(10,794)	22,609
期內全面收益總額	157,938	624,329
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	157,828	623,480
非控股權益	110	849
	157,938	624,329

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	647,634	660,211
可供出售投資		27,652	24,569
會所會籍		11,385	6,860
於合營企業之權益		1,598,480	1,517,088
應收合營企業款項	13	1,987,383	1,701,726
於聯營公司之權益		176,587	116,897
		<b>4,449,121</b>	4,027,351
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	96,067	143,692
收購持作出售物業之已付按金		45,770	10,896
持作出售物業	15	5,014,654	3,973,587
持作買賣投資		1,509,520	1,825,264
可供出售投資		-	36,043
可換股票據附帶之換股權		-	31,252
可退回稅項		2,205	4,322
證券經紀所持現金		19,548	3,993
銀行結餘及現金		1,927,933	1,790,628
		<b>8,615,697</b>	7,819,677
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	16	126,332	100,813
應付稅項		157,750	160,290
應付合營企業款項	13	-	432
應付聯營公司款項	13	184,503	14,097
應付附屬公司非控股股東款項	13	43,352	25,355
銀行借款—一年內到期	17	1,012,839	802,395
		<b>1,524,776</b>	1,103,382
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>7,090,921</b>	6,716,295
		<b>11,540,042</b>	10,743,646

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	83,896	76,145
儲備		<b>8,090,591</b>	7,697,367
本公司擁有人應佔權益		<b>8,174,487</b>	7,773,512
非控股權益		<b>4,251</b>	4,141
權益總額		<b>8,178,738</b>	7,777,653
<b>非流動負債</b>			
有擔保票據	19	<b>1,170,000</b>	1,170,000
銀行借款－一年後到期	17	<b>2,183,106</b>	1,788,250
遞延稅項負債	20	<b>8,198</b>	7,743
		<b>3,361,304</b>	2,965,993
		<b>11,540,042</b>	10,743,646

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本撥回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累積溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一四年四月一日 (經審核)	76,145	1,619,636	371	276,058	82,201	11,677	-	5,707,424	7,773,512	4,141	7,777,653
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	168,622	168,622	110	168,732
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	325	-	-	-	325	-	325
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	558	-	-	-	558	-	558
終止確認可供出售投資後 重列至損益	-	-	-	-	-	(11,677)	-	-	(11,677)	-	(11,677)
期內全面收益總額	-	-	-	-	883	(11,677)	-	168,622	157,828	110	157,938
配售股份(附註18(i))	10,400	432,262	-	-	-	-	-	-	442,662	-	442,662
股份購回(附註18(ii))	(2,649)	-	2,649	(91,683)	-	-	-	(2,649)	(94,332)	-	(94,332)
有關股份購回及註銷之開支 確認為分派之股息(附註9)	-	-	-	(451)	-	-	-	-	(451)	-	(451)
	-	-	-	-	-	-	-	(104,732)	(104,732)	-	(104,732)
於二零一四年九月三十日 (未經審核)	83,896	2,051,898	3,020	183,924	83,084	-	-	5,768,665	8,174,487	4,251	8,178,738
於二零一三年四月一日 (經審核)	76,145	1,619,636	371	276,058	61,925	6,834	-	5,023,285	7,064,254	20,848	7,085,102
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	600,871	600,871	849	601,720
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	20,381	-	-	-	20,381	-	20,381
直接於權益確認之可供出售 投資之公平值增加	-	-	-	-	-	2,228	-	-	2,228	-	2,228
期內全面收益總額	-	-	-	-	20,381	2,228	-	600,871	623,480	849	624,329
已付非控股權益之股息 確認為分派之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,985)	(14,985)
	-	-	-	-	-	-	-	(131,350)	(131,350)	-	(131,350)
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	76,145	1,619,636	371	276,058	82,306	9,062	-	5,492,806	7,556,384	6,712	7,563,096

附註：

本集團之實繳盈餘指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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
	附註	
<b>經營業務所用現金淨額：</b>		
持作買賣投資減少(增加)	336,599	(838,752)
其他應付款項及應計費用增加(減少)	29,265	(158,535)
持作出售物業增加	(562,742)	(101,819)
貿易及其他應收款項減少(增加)	11,117	(57,799)
收購持作出售物業已付按金增加	(45,770)	(3,000)
其他經營業務之現金流入淨額	73,103	626,904
	<b>(158,428)</b>	(533,001)
<b>投資活動所用現金淨額：</b>		
收購附屬公司之現金流出淨額	22 (467,914)	-
向一間聯營公司及合營企業墊款	(396,262)	(264,396)
已收一間合營企業之股息	50,000	-
收購物業、廠房及設備已付按金	-	(8,363)
購入物業、廠房及設備	(4,744)	(426)
證券經紀所持現金(增加)減少	(15,555)	8,885
出售一間合營企業之所得款項	-	30,000
應收貸款減少	36,500	72,667
其他投資活動之現金流入淨額	53,922	12,438
	<b>(744,053)</b>	(149,195)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額：</b>		
償還借款	(324,515)	(1,304,218)
已付股息	(104,732)	(146,335)
獲附屬公司非控股股東墊款	18,005	27,291
籌集新增借款	929,815	1,251,963
配售股份之所得款項	442,662	-
獲一間聯營公司墊款	173,766	-
購回股份之付款	(94,332)	-
其他融資活動之現金流出淨額	(883)	(12,946)
	<b>1,039,786</b>	(184,245)
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>137,305</b>	(866,441)
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>1,790,628</b>	3,112,049
<b>期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>1,927,933</b>	2,245,608

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號（香港會計準則第34號）中期財務報告及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16之適用披露規定所編製。

### 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。

除下文所述者外，截至二零一四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及計算方法與編製本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈且與編製本集團之簡明綜合財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港財務報告詮釋委員會* — 詮釋第21號	徵費

\* 香港財務報告詮釋委員會指國際財務報告準則詮釋委員會。

於本中期期間應用上列香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報之數額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露內容並無重大影響。

### 3. 分類資料

本集團之經營分類（以主要經營決策者（「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) 物業控股分類，從事物業投資及買賣以及酒店營運；
- (b) 策略投資分類，透過與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業控股；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

下列為以報告及經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一四年九月三十日 止六個月(未經審核)				
所得款項毛額	362,044	-	673,594	1,035,638
<b>對外收益</b>				
租金收入及酒店營運	91,854	-	-	91,854
銷售持作出售物業	270,190	-	-	270,190
本集團收益	362,044	-	-	362,044
利息收入及股息收入	-	-	76,243	76,243
應佔合營企業業績(附註ii)	-	23,975	-	23,975
應佔聯營公司業績(附註ii)	-	60,890	-	60,890
分類收益	362,044	84,865	76,243	523,152
<b>業績</b>				
分類溢利	93,006	86,055	75,017	254,078
未分配之其他收入				26,016
其他收益及虧損				11
中央行政費用				(45,412)
融資成本				(61,747)
除稅前溢利				172,946

附註：

- (i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間於中期期間內有任何交易。
- (ii) 應佔聯營公司及合營企業業績主要指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)

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一三年九月三十日				
止六個月(未經審核)				
所得款項毛額	2,164,069	-	160,313	2,324,382
<b>對外收益</b>				
租金收入及酒店營運	103,515	-	-	103,515
銷售持作出售物業	2,060,554	-	-	2,060,554
本集團收益	2,164,069	-	-	2,164,069
利息收入及股息收入	-	-	46,060	46,060
出售合營企業之收益	-	5,684	-	5,684
應佔合營企業業績(附註ii)	-	35,433	-	35,433
應佔聯營公司業績(附註ii)	-	5,492	-	5,492
分類收益	2,164,069	46,609	46,060	2,256,738
<b>業績</b>				
分類溢利	657,319	48,540	34,279	740,138
未分配之其他收入				26,146
中央行政費用				(59,319)
融資成本				(64,247)
除稅前溢利				642,718

附註：

- (i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間於中期期間內有任何交易。
- (ii) 應佔聯營公司及合營企業業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務之經營溢利。

分類溢利乃指各分類所賺取之溢利、利息收入、股息收入、投資之公平值變動、出售一間合營企業收益及應佔合營企業及聯營公司業績，並未分配若干其他收入項目(主要為銀行利息收入)以及其他收益及虧損、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)

本集團資產及負債按報告及經營分類之分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
物業控股	5,582,790	4,512,463
策略投資	3,762,450	3,331,073
證券投資	1,571,309	1,957,308
<b>總分類資產</b>	<b>10,916,549</b>	9,800,844
物業、廠房及設備	178,822	186,454
證券經紀所持現金	19,548	3,993
銀行結餘及現金	1,927,933	1,790,628
其他未分配資產	21,966	65,109
<b>綜合資產</b>	<b>13,064,818</b>	11,847,028
<b>分類負債</b>		
物業控股	147,005	111,650
策略投資	184,503	14,528
證券投資	6,926	4,994
<b>總分類負債</b>	<b>338,434</b>	131,172
有擔保票據	1,170,000	1,170,000
銀行借款	3,195,945	2,590,645
應付稅項	157,750	160,290
其他未分配負債	23,951	17,268
<b>綜合負債</b>	<b>4,886,080</b>	4,069,375

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除若干物業、廠房及設備、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；及
- 除總辦事處之應計費用及其他應付款項、應付稅項、有擔保票據、銀行借款及遞延稅項負債外，所有負債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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	75,260	43,224
— 可供出售投資	983	1,233
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	—	1,603
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	1,662	(15,175)
— 可換股票據附帶之換股權	—	6,304
— 衍生金融工具	—	(1)
終止確認可換股票據投資 (計入可供出售投資內)之收益	1,575	500
	79,480	37,688

## 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	200	—
匯兌收益淨額	3	—
出售一間合營企業之收益	—	5,684
出售虧損	(192)	—
	11	5,684

## 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	13,274	19,043
毋須於五年內悉數償還惟貸款協議載有需 按求償還條款之銀行借款	974	752
毋須於五年內悉數償還之銀行借款 有擔保票據	9,052	6,005
	38,447	38,447
	61,747	64,247

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	2,902	39,161
以往年度撥備不足	857	6,237
	3,759	45,398
遞延稅項(附註20)	455	(4,400)
	4,214	40,998

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。

## 8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	9,768	8,212
績效獎金	5,000	20,000
退休福利計劃供款	234	163
	<b>15,002</b>	28,375
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	15,816	15,082
績效獎金	1,000	4,000
退休福利計劃供款	1,055	991
	<b>17,871</b>	20,073
員工成本總額	<b>32,873</b>	48,448
物業、廠房及設備之折舊 確認為開支之持作出售物業成本	17,321 <b>203,886</b>	31,686 1,415,093
並經計入：		
銀行利息收入	<b>7,287</b>	8,238

## 9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
截至二零一四年三月三十一日止年度(二零一三年： 截至二零一三年三月三十一日止年度)內確 認為分派及於中期期間已派付之末期股息 每股1.14港仙(二零一三年：1.38港仙)	<b>104,732</b>	131,350

董事不建議派付中期期間之中期股息(二零一三年九月三十日：無)。

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<b>168,622</b>	600,871

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 股份數目	二零一三年 股份數目
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目 (千股)	<b>9,333,827</b>	9,518,120

於二零一四年及二零一三年九月三十日，概無已發行的潛在普通股。

## 11. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團動用4,744,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：426,000港元)添置物業、廠房及設備。

此外，本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月內已就收購物業、廠房及設備支付按金約8,363,000港元。

## 12. 應收貸款

本集團為本集團出售之物業的買家提供貸款，有關貸款之還款期已於貸款協議內列明。

本集團之應收貸款以相關集團實體之功能貨幣港元計值，每年並按最優惠利率減一個固定息差計息及以買家就所購入物業之第二按揭作抵押。應收貸款之實際利率為每年4.00% (二零一四年三月三十一日：4.00%)。應收款項須於一年內(二零一四年三月三十一日：一年內)分期償還及於到期時整筆過償還。

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，長期應收貸款之非流動部分於一年內到期，而該等金額乃重新分類至應收貸款(計入貿易及其他應收款項內)之流動部分。

## 13. 應收(應付)合營企業/聯營公司/附屬公司非控股股東款項

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
計入非流動資產之應收合營企業款項(附註i)	1,987,383	1,701,726
計入流動負債之應付合營企業款項(附註ii)	-	432
計入流動負債之應付聯營公司款項(附註ii)	184,503	14,097
計入流動負債之應付附屬公司非控股股東款項 (附註ii)	43,352	25,355

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。

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項之本金額494,530,000港元(二零一四年三月三十一日：482,530,000港元)為無抵押，每年按最優惠利率加1厘計息，並須一年後償還。餘額中本金額1,955,001,000港元(二零一四年三月三十一日：1,587,088,000港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該等款項乃於合營企業之投資淨額之一部分。於報告期末，該筆免息部分金額之賬面值1,493,799,000港元(二零一四年三月三十一日：1,217,700,000港元)乃基於未來現金流量按實際利率6.21厘至5.7厘(二零一四年三月三十一日：5.7厘)折現之現值釐定，預期該等款項將於五年內支付。就應收合營企業免息款項所推算之利息而作出的相關調整乃於合營企業之權益確認。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，應收合營企業款項中包括應佔合營企業虧損61,151,000港元(二零一四年三月三十一日：42,358,000港元)，乃指超過投資成本及應收合營企業款項之利息收入60,203,000(二零一四年三月三十一日：43,885,000港元)之部分。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

#### 14. 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（接近收益確認日期）計算）如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款：		
0至30天	1,279	1,620
31至90天	5,056	5,072
	<b>6,335</b>	6,692
應收貸款—一年內到期（附註12）	36,167	72,667
預付款項及按金	14,448	14,603
其他應收款項	39,117	49,730
	<b>96,067</b>	143,692

#### 15. 持作出售物業之變動

期內，本集團動用1,233,570,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：1,511,028,000港元）收購持作出售物業。

#### 16. 其他應付款項及應計費用

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	55,605	47,085
其他應付稅項	1,986	5,404
其他應付款項及應計費用	68,741	48,324
	<b>126,332</b>	100,813

其他應付款項及應計費用包括就本集團持作出售物業而產生的應計翻新成本約11,816,000港元（二零一四年三月三十一日：8,002,000港元）。

## 17. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約929,815,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：1,251,963,000港元）及償還銀行借款約324,515,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：1,304,218,000港元）。有關貸款每年按介乎0.63厘至6.21厘（截至二零一三年九月三十日止六個月：0.75厘至6.50厘）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作抵押。所抵押資產之賬面值載於附註26。

## 18. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
<b>法定：</b>		
於二零一三年四月一日、二零一三年九月三十日、 二零一四年三月三十一日及 二零一四年九月三十日	22,500,000,000	180,000
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零一三年四月一日、二零一三年九月三十日及 二零一四年三月三十一日	9,518,119,676	76,145
配售股份（附註i）	1,300,000,000	10,400
股份購回（附註ii）	(331,080,000)	(2,649)
於二零一四年九月三十日	10,487,039,676	83,896

附註：

- (i) 於二零一四年九月二十五日，本公司完成按認購價每股配售股份0.35港元配售1,300,000,000股股份。配售詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日之公告內。
- (ii) 截至二零一四年九月三十日止六個月，本公司在聯交所購回331,080,000股本身股份。上述股份已於購回時註銷，而購入該等已註銷股份之已付總額約94,332,000港元已於權益持有人之權益內扣除。詳情如下：

購回月份	已購回及註銷之 普通股數目	每股價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一四年四月	42,000,000	0.280	0.270	11,577
二零一四年五月	207,050,000	0.280	0.275	57,018
二零一四年七月	46,390,000	0.315	0.290	14,165
二零一四年八月	35,640,000	0.330	0.320	11,572
	331,080,000			94,332

本公司於截至二零一四年九月三十日止六個月內發行之所有股份在各方面與當時現有之普通股享有同等地位。

## 19. 有擔保票據

於二零一三年一月九日，本公司之全資附屬公司Estate Sky Limited發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為150,000,000美元（相當於約1,170,000,000港元），按年利率6.5厘計息，每半年支付利息一次。有擔保票據將於二零一八年一月十六日到期。

## 20. 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：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日（經審核）	9,800	(1,096)	8,704
本期間於簡明綜合損益表（計入）扣除	(792)	(169)	(961)
於二零一四年三月三十一日（經審核）	9,008	(1,265)	7,743
本期間於簡明綜合損益表扣除（計入）	844	(389)	455
於二零一四年九月三十日	9,852	(1,654)	8,198

就財務報告而言，遞延稅項結餘分析如下：

	於二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	(1,654)	(1,265)
遞延稅項負債	9,852	9,008
	<b>8,198</b>	7,743

## 21. 金融工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

本集團部分金融負債於各報告期末乃按公平值計量。下表列示之資料，闡述如何釐定該等金融負債之公平值（尤其是所使用之估值方法及輸入數據），以及以公平值計量輸入數據之可觀察程度為依據，對公平值計量方式劃分之公平值層級（級別一至三）。

- 級別一公平值計量由相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）得出；
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外之可觀察資產或負債數據直接（即價格）或間接（即源自價格）得出；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據（不可觀察數據）為基準之資產或負債數據之估值技術得出。

金融資產	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值之關係
	二零一四年 九月三十日	二零一四年 三月三十一日				
1) 於綜合財務狀況表內分類為可供出售投資的非上市債券證券	-	36,043,000港元	級別三	折現現金流量，未來現金流量乃按折現率折現	參考類似評級的上市債券釐定折現率	折現率越高，公平值越低
2) 於綜合財務狀況表內分類為可換股票據所附帶換股權之換股權	-	31,252,000港元	級別三	二項式期權定價模式	按每日平均經調整股價的持續複合回報率的年度化標準誤差釐定波幅	波幅越高，公平值越低
3) 於綜合財務狀況表內分類為持作買賣投資之持作買賣非衍生金融資產	香港上市股本證券： 47,900,000港元  上市債務證券： —香港 475,083,000港元 —其他地區 986,537,000港元	香港上市股本證券： 64,510,000港元  上市債務證券： —香港 89,876,000港元 —其他地區 1,670,878,000港元	級別一	在活躍市場中買入價格之報價	不適用	不適用

## 21. 金融工具之公平值計量 (續)

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中按攤銷成本列賬之其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

此外，分類為可供出售投資之本集團於非上市股本權益之投資約27,652,000港元(二零一四年三月三十一日：24,569,000港元)於報告期末按成本扣除減值計量，因其合理公平值估計範圍過大，故本公司董事認為其公平值無法可靠地計量。

## 22. 通過收購附屬公司購入資產

- (a) 截至二零一四年九月三十日止期間，本集團完成透過兩間全資附屬公司收購Smart Event Trading Limited (「Smart Event」)之全部權益，代價為179,835,000港元。由於有關收購並不符合業務合併之定義，故該項交易已作為收購資產入賬。
- (b) 截至二零一四年九月三十日止期間，本集團完成透過一間全資附屬公司收購顯增有限公司(「顯增」)之全部權益，代價為328,334,000港元。由於有關收購並不符合業務合併之定義，故該項交易已作為收購資產入賬。

交易中所購入之淨資產如下：

	Smart Event 千港元	顯增 千港元	總計 千港元
所購入淨資產：			
持作出售物業	197,744	330,000	527,744
其他應收款項	-	910	910
銀行結餘及現金	40,225	30	40,255
股東貸款	(73,579)	-	(73,579)
其他應付款項	(58,134)	(2,576)	(60,710)
應付稅項	-	(30)	(30)
	106,256	328,334	434,590
轉讓股東貸款(附註)	73,579	-	73,579
	179,835	328,334	508,169
按下列方式支付總代價：			
已付現金	179,835	328,334	508,169
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價	(179,835)	(328,334)	(508,169)
銀行結餘及現金	40,225	30	40,255
	(139,610)	(328,304)	(467,914)

附註：作為收購安排之一部分，本集團支付之代價包括金額73,579,000港元作為向Smart Event轉讓股東貸款之代價。

### 23. 出售附屬公司

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團向一名獨立第三方出售於Ample Thrive Global Limited、Ample Faith Developments Limited及Amorita Holdings Limited（「被出售附屬公司」）之全部權益，現金代價為283,565,000港元。由於被出售附屬公司主要從事持有物業作出售業務，而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損益表中將被出售附屬公司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，被出售附屬公司應佔之資產金額如下：

	千港元
所出售淨資產：	
持作出售物業	266,771
出售附屬公司之收益	16,794
總現金代價	283,565
出售附屬公司之交易成本	(3,497)
以現金及出售產生現金流入支付總代價	280,068
計入簡明綜合損益表之出售附屬公司之收益如下：	
收益	283,565
銷售成本	(266,771)
	16,794

## 24. 或然負債

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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擔保：		
合營企業	1,744,850	1,723,709
一間聯營公司	-	96,000
	<b>1,744,850</b>	1,819,709
及由下列各方動用：		
合營企業	1,196,987	1,173,308
一間聯營公司	-	88,800
	<b>1,196,987</b>	1,262,108

此外，一間合營企業（本集團持有其已發行股本之50%）之其他合營夥伴就銀行向相關合營企業授出之整筆貸款額度約625,000,000港元（二零一四年三月三十一日：625,000,000港元）提供企業擔保。於報告期末，相關合營企業已動用之銀行額度約為435,000,000港元（二零一四年三月三十一日：419,000,000港元）。一份以其他合營夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。

董事已於報告期末評估該等合營企業及聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。

**25. 購股權計劃**

本公司為本集團之合資格參與者設立購股權計劃。

截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月，期初及期末均無已發行之購股權。

**26. 資產抵押**

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行貸度之擔保：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	583,360	593,739
持作出售物業	4,715,945	3,708,517
持作買賣投資	310,862	300,517
	<b>5,610,167</b>	4,602,773

**27. 有關連人士之披露資料**

董事及主要管理層其他成員於期內之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
短期福利	11,639	9,678
退休福利	328	236
	<b>11,967</b>	9,914

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。

# Deloitte.

## 德勤

### 簡明綜合財務報表之審閱報告

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24頁之簡明綜合財務報表。該中期財務資料包括於二零一四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號編製及列報此等簡明綜合財務報表。本核數師之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。審閱此等簡明綜合財務報表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

二零一四年十一月二十八日

## 中期股息

董事不建議派付截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。

## 業績回顧

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月錄得之總收益約為362,000,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：2,164,100,000港元），主要來自銷售物業收入約270,200,000港元及租金收入約91,800,000港元。收益有所減少主要由於期內物業銷售額下跌所致。

截至二零一四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168,600,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：600,900,000港元），減少約71.9%。

## 流動資金及財務資源

本集團維持穩健之流動資金水平，包括約1,947,500,000港元（二零一四年三月三十一日：1,794,600,000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二零一四年三月三十一日約802,400,000港元增加至二零一四年九月三十日約1,012,800,000港元，而長期銀行借款則由二零一四年三月三十一日約1,788,200,000港元增加至二零一四年九月三十日約2,183,100,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資，以持續賺取租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零一四年三月三十一日約2,590,600,000港元增加至二零一四年九月三十日約3,195,900,000港元，而本集團之總負債（即銀行及其他借款）與總資產比率則為33.4%（二零一四年三月三十一日：31.7%）。全部銀行借款均以港元、人民幣及美元為單位，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性貸款協議載有需按要求的償還條款之借款約99,300,000港元納入須於一年內償還之借款項下）一般約為5至20年，約1,012,800,000港元須於一年內償還、1,508,800,000港元須於一至五年內償還及674,300,000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

於回顧期間，由於香港的佔領中環運動仍在持續進行，導致住宅及商用物業市場的流動性有所減弱，對經營環境造成挑戰。國內的緊縮政策亦導致中國房地產市場面對嚴峻局面，幸而本集團已成功進軍澳門這個新的增長市場，而我們相當看好該地商住物業市場的發展前景。

儘管經營環境充滿挑戰，本集團仍能夠於這個時期保持佳績和盈利能力，繼續佔據有利位置來打造其在香港及中國房地產投資及發展日益晉升的領先地位。此外，本集團繼續利用其穩健的財務狀況來將不利形勢轉化為有利優勢，收購優質的商業和住宅項目以進一步增加其土地儲備及加快本集團未來數年之發展，詳情載於下列部分。

### 商業物業

期內完成之重大出售事項包括以665,000,000港元出售深水埗黃金商場予一個新加坡房地產基金，以及以總代價288,000,000港元出售位於澳門板樟堂區銀座廣場地庫的32個商舖。成功出售該等物業於期內為本集團帶來巨額溢利。

收購方面，本集團已就購買灣仔謝斐道90至92號豫港大廈的十三個樓層簽訂協議，並計劃透過翻新大堂和外牆以提升該幢寫字樓大廈的質素。此外，本集團已收購灣仔另一地段的80%以上權益，計劃將該個靠近銅鑼灣的優越地段重建為一幢新的大廈。

在澳門這個新的增長市場，除收購銀座廣場的地庫樓層外，本集團還收購了位於澳門市中心水坑尾街的百老匯中心其中兩個樓層。百老匯中心相關物業的發展計劃為翻新大堂和外牆，預計於二零一五年初完成有關工程。

對於管理和提升我們現有的商業項目方面，我們完成了若干主要工程。為重新打造銅鑼灣J-Plus Hotel by yoo的品牌，已完成該酒店的大堂和外牆翻新工程，營造一份全新、時尚的形象，並且注入菲利普·斯塔克 (Philippe Starck) 的yoo設計團隊的概念。些利街項目的重建工程進展理想，位於中環蘇豪區中心位置的新建成22層高商業大廈預計於二零一六年竣工。安盛保險仍然佔用安盛中心其餘樓層（即第17至22層）作為其總辦事處，我們預期當二零一五年初租約屆滿後，簽訂新租約時將會大幅提高該等樓層的新租約之租金。此外，上海新茂大廈已經獲得包括McKinsey & Co.等在內的多間知名國際企業承租，我們預計當有關租約屆滿後會獲得可觀的租金增幅。最後，位於太古物業的大中里項目對面的上海四季坊商場即將展開升級和改建計劃，藉以提升價值。

## 尚家生活－住宅物業發展

本集團已以427,000,000港元收購由政府招標出售，位於屯門仁政街的一幅住宅用地，計劃將該地段發展為一幢高級住宅大廈，並以區內愈趨富裕的置業人士作為銷售對象，同時會為屯門這個活潑的社區加入強大的零售元素。

此外，集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence錄得驕人的預售成績，144個單位中超過127個已經售出，帶來收益約1,900,000,000港元。該項目預期於二零一五年第三季落成，售價遠遠高於周邊由其他發展商推出之項目。認購反應熱烈，再次證明我們團隊在設計及營銷優質項目的實力深受市場肯定，並有利於尚家生活進一步鞏固作為亞洲一流高尚住宅發展公司的地位。

尚家生活的其他住宅發展項目（包括位於九龍九肚山及上海市大虹橋地段的別墅項目）施工進展順利，集團正計劃於二零一五年初開始預售該等別墅單位。位於渣甸山的超豪華級別之發展項目已完成拆卸舊有建築物的工程，新住宅樓宇預期將於二零一七年落成。該項目乃夥拍英國著名的Grosvenor Fund打造，預計該項目在完工後將成為亞太區最具地標建築特色的住宅大廈之一。此外，我們已完成收購位於中環黃金地段，毗鄰蘭桂坊的一幢住宅大廈的餘下權益，不久將來便會將上址重建為一幢全新的標誌式建築物。

憑藉該等蓄勢待發的新項目，我們銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化家居供應商，滿足那些並不會滿足於平凡家居的買家日漸提高的要求。

## 企業活動

本集團已於二零一四年九月透過富瑞金融集團香港有限公司及摩根大通證券（亞太）有限公司完成一項配售事項，以籌措約60,000,000美元。配售所得款項進一步增強了本集團的財務狀況，並為收購商住物業（尤其是新的澳門市場）提供所須資金，同時有助本集團進一步增強機構投資者的基礎。

## 前景

全球經濟目前正緩慢復甦，並顯示出若干良好的復甦跡象，其中以美國尤為明顯。中國政府新一屆領導層亦已實施平穩的經濟政策來推動經濟增長。此外，隨著佔領中環運動帶來的影響逐漸減退，我們預料多間發展商會在香港乘勢推售更多一手單位。這些因素使到資本策略和尚家生活可把握當前市場機會，讓本集團保持穩定發展勢頭。

## 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，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之表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

## 董事之權益

### 董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，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發行人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)	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	4,417,662,062 (L)	-	42.12
	受控制法團權益	本公司	4,414,617,062 (L)	-	42.10
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	-	0.23

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4,417,662,062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4,414,617,062股股份之總數）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皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。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。

除上述所披露者外，於二零一四年九月三十日，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。

## 主要股東之權益

於二零一四年九月三十日，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：

股東名稱	權益性質	本公司／ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生權益	概約股權 百分比 (%)
Value Partners Group Limited	受控制法團權益	本公司	559,960,000	-	5.34
FIL Limited	投資經理	本公司	535,162,014	-	5.10
			-	24,130,000	0.23

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。

除上文所披露者外，概無董事或擬委任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4,567,084,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一四年九月三十日本集團總資產值約35.0%。

於二零一四年九月三十日，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
Buzz Concepts International Holdings Limited	3,370	-
Chater Capital Limited	112,444	389,354
City Synergy Limited	11,026	-
Cyrus Point Limited	610,450	-
Eagle Wonder Limited	554,733	690,000
Fame Allied Limited	60,807	55,246
得智有限公司	681,717	447,500
Hillcharm Limited	228,806	-
Star Trail Limited	40,832	21,000
Vastness Investment Limited (附註)	50,000	312,500
Vital Triumph Limited	155,549	141,750
	2,509,734	2,057,350

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（根據所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	2,569,242	1,282,428
流動資產	9,010,438	4,477,985
流動負債	(3,798,241)	(1,803,408)
非流動負債	(5,601,011)	(2,884,591)
	2,180,428	1,072,414

附註：

該金額指以其他合營夥伴為受益人簽立之反彌償，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因一間銀行授出銀行貸款額度約625,000,000港元而引致之負債50%。

## 審核委員會

截至二零一四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10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

本公司於期內已應用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14所載之企業管治守則（「企管守則」）之原則，並已遵守企管守則及所有其他相關法律法規，惟下列偏離情況除外：

- i. 根據企管守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應予區分及不應由同一人兼任。然而，本公司並無設立行政總裁職位。
- ii. 本公司非執行董事概無獲委以指定任期，此舉偏離企管守則第A.4.1條的規定。然而，由於董事須遵守本公司的公司細則內之輪值退任條文，故董事會認為已設立足夠措施，確保本公司之企業管治常規不較企管守則所規定者寬鬆。
- iii. 根據企管守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司之股東大會。一名獨立非執行董事因有其他早已預約之事務而未能出席本公司於二零一四年八月二十日舉行之股東週年大會。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零一四年九月三十日止六個月，本公司以總代價（扣除開支前）94,332,500港元在聯交所購回合共331,080,000股股份。所有購回之股份隨後均已註銷。購回乃為本公司及其股東整體利益作出，以提高本公司每股盈利。有關購回之詳情如下：

月份	購回股份數目	購買價格		已付總代價 (扣除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
四月	42,000,000	0.280	0.270	11,577,000
五月	207,050,000	0.280	0.275	57,018,750
七月	46,390,000	0.315	0.290	14,164,650
八月	35,640,000	0.330	0.320	11,572,100
	331,080,000			94,332,500

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 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告及中期報告。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零一四年十一月二十八日