

# CSI Properties Limited

資本策略地產有限公司\*

Stock Code : 497

# I N T E R I M   R E P O R T

# 2016



\* For identification purposes only



## 公司資料

### 董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
方文彬

獨立非執行董事：

林家禮  
鄭毓和  
盧永仁

### 審核委員會

鄭毓和 (主席)  
林家禮  
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  
方文彬

### 公司秘書

陳雪君

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 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  
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 HM08  
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」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績。本集團的簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已經由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司的審核委員會審閱。

## 簡明綜合損益表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收益		300,870	228,965
銷售／服務成本		(77,521)	(99,078)
毛利		223,349	129,887
投資收入及收益	4	59,122	35,910
其他收入	5	37,239	25,089
其他收益及虧損		1,195	(3,502)
行政開支		(79,697)	(102,248)
融資成本	6	(98,729)	(70,195)
應佔合營企業業績		(19,403)	525,334
應佔聯營公司業績		12	1,063
除稅前溢利		123,088	541,338
所得稅抵免(開支)	7	222	(7,360)
期內溢利	8	123,310	533,978
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		124,342	525,931
非控股權益		(1,032)	8,047
		123,310	533,978
每股盈利(港仙)	10		
—基本		1.24	5.02

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
期內溢利	123,310	533,978
其他全面(開支)收益		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
於期內因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	(14,105)	(15,603)
可供出售投資的公平值變動	-	(376)
一間附屬公司取消註冊時終止確認非控股權益的重新分類調整	802	-
應佔合營企業其他全面收益：		
應佔合營企業匯兌差額	(15,279)	(15,817)
終止確認合營企業的附屬公司時匯兌儲備的重新分類	-	(18,154)
	(28,582)	(49,950)
期內全面收益總額	94,728	484,028
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	95,760	475,981
非控股權益	(1,032)	8,047
	94,728	484,028



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 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	605,217	623,307
可供出售投資		200,950	59,630
會所會籍		11,385	11,385
於合營企業的權益		1,348,297	1,308,350
應收合營企業款項	12	1,890,517	1,743,320
於聯營公司的權益		138,351	137,855
應收聯營公司款項	12	5,668	4,152
		<b>4,200,385</b>	3,887,999
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	149,699	140,273
收購持作出售物業的已付按金		173,250	-
持作出售物業	14	10,476,552	8,850,223
持作買賣投資		2,153,865	1,813,664
可退回稅項		16,344	20,141
證券經紀所持現金		3,195	3,983
銀行結餘及現金		3,884,992	3,525,228
		<b>16,857,897</b>	14,353,512
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	15	432,035	236,598
應付稅項		180,086	185,864
應付合營企業款項	12	122,022	20,130
應付附屬公司非控股股東款項	12	104,919	100,832
銀行借款—一年內到期	16	1,061,296	561,101
		<b>1,900,358</b>	1,104,525
<b>流動資產淨值</b>		<b>14,957,539</b>	13,248,987
		<b>19,157,924</b>	17,136,986

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	80,296	80,296
儲備		9,483,741	9,586,815
本公司擁有人應佔權益		9,564,037	9,667,111
非控股權益		14,011	14,241
權益總額		9,578,048	9,681,352
<b>非流動負債</b>			
有擔保票據	18	2,795,130	1,040,130
銀行借款—一年後到期	16	6,779,941	6,410,008
遞延稅項負債	19	4,805	5,496
		9,579,876	7,455,634
		19,157,924	17,136,986



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一六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	資本贖回 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	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
於二零一六年四月一日(經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	17,933	(785)	7,438,333	9,667,111	14,241	9,681,352
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	124,342	124,342	(1,032)	123,310
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	-	-	-	-	(14,105)	-	-	(14,105)	-	(14,105)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(15,279)	-	-	(15,279)	-	(15,279)
一間附屬公司取消註冊時終止確認 非控股權益的重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	-	802	802
期內全面收益總額	-	-	-	-	(29,384)	-	124,342	94,958	(230)	94,728
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(198,032)	(198,032)	-	(198,032)
於二零一六年九月三十日(未經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(11,451)	(785)	7,364,643	9,564,037	14,011	9,578,048
於二零一五年四月一日(經審核)	83,896	2,052,135	3,020	183,922	79,177	(409)	5,862,979	8,264,720	2,066	8,266,786
期內溢利	-	-	-	-	-	-	525,931	525,931	8,047	533,978
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	-	-	-	-	(15,603)	-	-	(15,603)	-	(15,603)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(15,817)	-	-	(15,817)	-	(15,817)
直接於權益確認之可供出售投資的公平值減少	-	-	-	-	-	(376)	-	(376)	-	(376)
因股止確認合營企業的附屬公司而重新 分類至損益	-	-	-	-	(18,154)	-	-	(18,154)	-	(18,154)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(49,574)	(376)	525,931	475,981	8,047	484,028
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(66,068)	(66,068)	-	(66,068)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	83,896	2,052,135	3,020	183,922	29,603	(785)	6,322,842	8,674,633	10,113	8,684,746

附註：

本集團的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的數額。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 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(增加)減少	(348,157)	181,577
其他應付款項及應計費用增加	197,487	44,227
持作出售物業增加	(1,043,625)	(440,006)
可供出售投資增加	(128,390)	-
貿易及其他應收款項減少	13,688	44,831
證券經紀所持現金減少(增加)	788	(6,846)
收購持作出售物業已付按金增加	(173,250)	(15,995)
透過收購附屬公司所收購持作出售物業 已付按金增加	-	(182,500)
其他經營業務的現金流入淨額	114,880	42,515
	(1,366,579)	(332,197)
<b>投資活動所用現金淨額：</b>		
於合營企業的投資	-	(514,722)
投資於一間聯營公司	-	(135,000)
購入物業、廠房及設備	(1,609)	(304)
來自一間聯營公司及合營企業的(墊款) 償還款項	(124,659)	272,897
出售附屬公司的現金流入淨額	22 92,939	-
收購附屬公司的現金流出淨額	21 (657,065)	-
已收一間合營企業的股息	2,440	-
應收貸款增加	(23,107)	-
其他投資活動的現金流入淨額	-	13,329
	(711,061)	(363,800)
<b>融資活動所得現金淨額：</b>		
償還借款	(467,549)	(788,673)
已付股息	(198,032)	(66,068)
獲一間聯營公司墊款	-	209
獲附屬公司非控股股東墊款	4,087	73,529
籌集新增借款	1,343,898	1,496,898
發行有擔保票據	1,950,000	-
購回有擔保票據	(195,000)	-
	2,437,404	715,895
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>359,764</b>	<b>19,898</b>
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>3,525,228</b>	<b>1,274,443</b>
<b>期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>3,884,992</b>	<b>1,294,341</b>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計準則第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的適用披露規定而編製。

### 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。

截至二零一六年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的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頒佈且與編製本集團的簡明綜合財務報表有關的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂：

香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進
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28號的修訂本	投資實體：綜合入賬例外情況的應用
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購聯合營運權益的會計披露計劃
香港會計準則第1號的修訂本	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	獨立財務報表的權益法
香港會計準則第27號的修訂本	

於本中期期間應用上列香港財務報告準則的修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報的數額及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露內容並無重大影響。

### 3. 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司董事會）提供以分配資源予分類及評估表現的資料。其亦為本集團的安排及組織基準。

於過往中期期間有三個呈報及經營分類，即(i)物業控股分類；(ii)策略投資分類；及(iii)證券投資分類。

於本中期期間，鑒於物業控股分類業務的持續重要影響性，主要經營決策者修訂用於分配資源及評估表現的分類架構，並考慮根據物業控股性質更改分析，即(i)商業物業控股；(ii)住宅物業控股；及(iii)澳門物業控股，此乃用於分配資源及評估表現的當前基準，亦為本集團管理業務經營的架構基準。除商業物業控股、住宅物業控股及澳門物業控股分類外，主要經營決策者繼續按與過往中期期間相若的基準審閱證券投資分類的表現。商業物業買賣及酒店營運以及與合營企業及聯營公司的合營夥伴進行策略聯盟，以及住宅物業投資及買賣以及與合營企業及聯營公司的合營夥伴進行策略聯盟分別合併為單一呈報分類，因為主要經營決策者認為兩者具有類似經濟特徵。

因此，本中期期間四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商業物業控股分類，從事商業物業投資及買賣以及酒店營運；亦透過與合營企業及聯營公司的合營夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業投資及買賣；亦透過與合營企業及聯營公司的合營夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事位於澳門物業的投資和買賣；及
- (d) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

因此，截至二零一五年九月三十日止中期期間的比較分類資料已重新呈報，以符合本中期期間採用的呈報方式。分類資料變動對本集團的簡明綜合財務報表並無任何影響。



### 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的本集團收益及業績的分析：

	商業物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一六年九月三十日止六個月 (未經審核)					
所得款項毛額	209,182	91,024	664	758,981	1,059,851
<b>對外收益</b>					
租金收入及酒店營運	112,282	-	-	-	112,282
租金收入	-	2,575	664	-	3,239
銷售持作出售物業	96,900	88,449	-	-	185,349
本集團收益	209,182	91,024	664	-	300,870
利息收入及股息收入	-	-	-	67,078	67,078
應佔合營企業業績(附註ii)	6,699	(26,102)	-	-	(19,403)
應佔聯營公司業績(附註ii)	36	(24)	-	-	12
分類收益/收入	215,917	64,898	664	67,078	348,557
<b>業績</b>					
分類溢利(虧損)	198,744	(10,261)	(2,827)	56,448	242,104
未分配的其他收入					34,919
其他收益及虧損					1,195
中央行政費用					(56,401)
融資成本					(98,729)
除稅前溢利					123,088

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的經營溢利。

## 3. 分類資料 (續)

## 分類收益及業績 (續)

	商業物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一五年九月三十日止六個月 (未經審核)					
所得款項毛額	179,764	2,766	46,435	414,703	643,668
<b>對外收益</b>					
租金收入及酒店營運	101,421	-	-	-	101,421
租金收入	-	2,766	335	-	3,101
銷售持作出售物業	78,343	-	46,100	-	124,443
本集團收益	179,764	2,766	46,435	-	228,965
利息收入及股息收入	-	-	-	46,334	46,334
應佔合營企業業績 (附註ii)	558,634	(33,300)	-	-	525,334
應佔聯營公司業績 (附註ii)	1,177	(114)	-	-	1,063
分類收益/收入(開支)	739,575	(30,648)	46,435	46,334	801,696
<b>業績</b>					
分類溢利(虧損)	612,987	(32,650)	20,720	31,809	632,866
未分配的其他收入					25,029
其他收益及虧損					(3,502)
中央行政費用					(42,860)
融資成本					(70,195)
<b>除稅前溢利</b>					<b>541,338</b>

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的經營溢利。

分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取的溢利(所產生的虧損)、利息收入、股息收入、投資的公平值變動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)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的方式,以供分配資源及評估分類表現之用。

### 3. 分類資料 (續)

本集團資產及負債按報告及經營分類的分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
商業物業控股	9,070,628	7,847,832
住宅物業控股	5,269,246	4,507,192
澳門物業控股	193,635	193,648
證券投資	2,380,711	1,901,379
<b>總分類資產</b>	<b>16,914,220</b>	14,450,051
物業、廠房及設備	165,492	175,469
證券經紀所持現金	3,195	3,983
銀行結餘及現金	3,884,992	3,525,228
其他未分配資產	90,383	86,780
<b>綜合資產</b>	<b>21,058,282</b>	18,241,511
<b>分類負債</b>		
商業物業控股	160,806	122,219
住宅物業控股	386,600	139,522
澳門物業控股	61,006	60,903
證券投資	54,705	18,541
<b>總分類負債</b>	<b>663,117</b>	341,185
有擔保票據	2,795,130	1,040,130
銀行借款	7,841,237	6,971,109
應付稅項	180,086	185,864
其他未分配負債	664	21,871
<b>綜合負債</b>	<b>11,480,234</b>	8,560,159

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除呈報及經營分類共同使用的若干物業、廠房及設備、可收回稅項、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金及資產外，所有資產均已分配予經營分類；及
- 除呈報及經營分類共同承擔的有擔保票據、銀行借款、應付稅項及負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

## 4. 投資收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息收入：		
— 持作買賣投資	66,719	46,334
以下項目的公平值減少：		
— 持作買賣投資	(7,956)	(10,424)
以下項目的股息收入：		
— 可供出售投資	314	—
— 持作買賣投資	45	—
	<b>59,122</b>	<b>35,910</b>

## 5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	11,840	2,840
貸款利息收入	1,090	1,107
應收一間合營企業款項的利息收入	18,902	17,504
攤銷財務擔保合約	1,363	1,002
資產管理收入	2,320	60
其他	1,724	2,576
	<b>37,239</b>	<b>25,089</b>

## 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
須於五年內悉數償還的銀行借款	29,806	28,306
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	23,617	3,656
有擔保票據	45,306	38,233
	<b>98,729</b>	<b>70,195</b>

## 7. 所得稅(抵免)開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
有關(抵免)支出包括：		
香港利得稅		
本期間	2,101	6,666
以往年度超額撥備	(1,633)	(3)
澳門所得補充稅	468	6,663
本期間	1	2,459
遞延稅項(附註19)	469 (691)	9,122 (1,762)
	(222)	7,360

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

根據澳門所得補充稅法，所得補充稅按累進稅率介乎3%至9%（就應課稅收益低於或相當於300,000澳門元（「澳門元」）而言）及12%（就應課稅收益超過300,000澳門元而言）計算繳納。應課稅收益低於32,000澳門元豁免繳納稅項。

## 8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	—	62
薪酬及其他福利	11,254	10,572
績效獎金	—	18,000
退休福利計劃供款	256	264
	<b>11,510</b>	28,898
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	21,277	19,988
績效獎金	—	12,000
退休福利計劃供款	1,292	993
	<b>22,569</b>	32,981
員工成本總額	<b>34,079</b>	61,879
物業、廠房及設備的折舊	19,694	18,427
確認為開支的持作出售物業成本	73,579	72,981
並經計入：		
銀行利息收入	11,840	2,840





## 9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
截至二零一六年三月三十一日止年度 (二零一五年：截至二零一五年三月三十一 止年度)內確認為分派及於中期期間已派付的 末期股息每股1.973港仙(二零一五年：0.378港仙)	198,032	39,641
截至二零一五年三月三十一日止年度 (二零一六年：截至二零一六年三月三十一 止年度)內確認為分派及於中期期間已派付的 特別股息每股0.252港仙(二零一六年：無)	-	26,427
	198,032	66,068

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一五年九月三十日：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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	124,342	525,931

  

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 股份數目	二零一五年 股份數目
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利的加權平均普通股數目 (千股)	10,037,090	10,487,040

由於二零一六年及二零一五年九月三十日概無已發行的潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月的每股攤薄盈利。

## 11. 物業、廠房及設備的變動

期內，本集團動用1,609,000港元（截至二零一五年九月三十日止六個月：304,000港元）添置物業、廠房及設備。

## 12. 應收（應付）合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
計入非流動資產的應收合營企業款項 (附註i)	1,890,517	1,743,320
計入流動負債的應付合營企業款項 (附註iii)	122,022	20,130
計入非流動資產的應收聯營公司款項 (附註ii)	5,668	4,152
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項 (附註iii)	104,919	100,832

上述應收各方的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的本金額513,130,000港元（二零一六年三月三十一日：505,930,000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1,878,840,000港元（二零一六年三月三十一日：1,680,755,000港元）乃無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為，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的一部分。於報告期末，該筆免息部分金額的賬面值1,424,326,000港元（二零一六年三月三十一日：1,274,911,000港元）乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘（二零一六年三月三十一日：5.7厘）折現的現值釐定，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的利息而作出的相關調整乃於合營企業的權益確認。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177,733,000港元（二零一六年三月三十一日：149,412,000港元），乃指應佔超過投資成本的虧損（以本集團的法律或推定責任為限）及應收合營企業款項的利息收入128,370,000港元（二零一六年三月三十一日：109,468,000港元）。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。本公司董事認為，該等款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。本公司董事認為，於報告期末該等款項乃於有關聯營公司之投資淨額的一部分。因此該等款項分類為非流動。本公司董事認為該等結餘的賬面值與公平值相若。
- (iii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

### 13. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金及銷售物業的應收款項。應收租金將向租戶發出賬單並由租戶預付。就物業銷售而言，金額將按物業買賣協議的條款結付。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析（按應收租金的繳款通知日期及銷售物業的應收款項的協議日期呈列，兩者與收益確認日期相若）如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款：		
0至30天	4,957	6,713
31至90天	1,557	2,281
	<b>6,514</b>	8,994
預付款項及按金	31,456	48,339
應收貸款	45,972	22,865
其他應收款項	65,757	60,075
	<b>149,699</b>	140,273

### 14. 持作出售物業的變動

期內，本集團動用1,681,332,000港元（截至二零一五年九月三十日止六個月：511,223,000港元）收購持作出售物業。

### 15. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	110,715	97,233
就銷售物業而預收的款項	142,000	-
其他應付稅項	2,449	3,610
其他應付款項	6,193	7,087
應計工程成本	62,892	65,907
應計利息開支	36,703	19,373
其他應計費用	71,083	43,388
	<b>432,035</b>	236,598

## 16. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約1,343,898,000港元（截至二零一五年九月三十日止六個月：1,496,898,000港元）及償還銀行借款約467,549,000港元（截至二零一五年九月三十日止六個月：788,673,000港元）。有關貸款每年按介乎0.90厘至4.9厘（截至二零一五年九月三十日止六個月：0.65厘至6.49厘）的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的資金。

銀行借款乃以本集團的物業、廠房及設備以及持作出售物業作抵押。所抵押資產的賬面值載於附註25。

## 17. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
法定：		
於二零一五年四月一日、二零一五年九月三十日、 二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一五年四月一日及二零一五年九月三十日 購回股份（附註）	10,487,039,676 (449,950,000)	83,896 (3,600)
於二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日	10,037,089,676	80,296

附註：

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司在聯交所購回449,950,000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的已付總額114,152,000港元已於權益持有人的權益內扣除。詳情如下：

購回年份月份	已購回及註銷 的普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年十二月	266,880,000	0.265	0.236	67,029
二零一六年一月	183,070,000	0.265	0.249	47,123
	449,950,000			114,152

本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度已購回的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

## 18. 有擔保票據

於二零一三年一月九日，本公司的全資附屬公司Estate Sky Limited（「Estate Sky」）發行有擔保票據，其中本公司為擔保人。於二零一六年九月三十日，本金總額為108,350,000美元（相當於約845,130,000港元），按年利率6.5厘計息及每半年期末支付利息一次。該等有擔保票據將於二零一八年一月十六日到期時償還。此外，於截至二零一六年九月三十日止期間，本集團經公開市場購回25,000,000美元（相當於約195,000,000港元）的該等有擔保票據。

於二零一六年八月八日，Estate Sky進一步發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為250,000,000美元（相當於約1,950,000,000港元），按年利率4.875厘計息及每半年期末支付利息一次。該等有擔保票據將於二零二一年八月八日到期。

## 19. 遞延稅項

本期間及上一年度已確認的主要遞延稅項負債（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
於二零一五年四月一日	10,110	(1,580)	8,530
本期間於簡明綜合損益表計入	(2,701)	(333)	(3,034)
於二零一六年三月三十一日	7,409	(1,913)	5,496
本期間於簡明綜合損益表扣除 （計入）	157	(848)	(691)
於二零一六年九月三十日	7,566	(2,761)	4,805

就財務報告而言，遞延稅項結餘分析如下：

	於二零一六年 九月三十日 千港元 （未經審核）	於二零一六年 三月三十一日 千港元 （經審核）
遞延稅項資產	(2,761)	(1,913)
遞延稅項負債	7,566	7,409
	4,805	5,496

## 20. 金融工具的公平值計量

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團部分金融資產於各報告期末乃按公平值計量。下表列示的資料，闡述如何釐定該等金融資產的公平值（尤其是所使用的估值方法及輸入數據），以及以公平值計量中輸入數據的可觀察程度為依據，對公平值計量方式劃分的公平值層級（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的報價（未經調整）得出；
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外的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的估值技術得出。

金融資產	於以下日期的公平值		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 與公平值的關係
	二零一六年九月三十日 千港元	二零一六年三月三十一日 千港元				
1) 於簡明綜合財務狀況表內分類 為持作買賣投資的持作買賣 非衍生金融資產	上市股本證券： —香港：40,162	上市股本證券： —香港：32,487	級別一	在活躍市場中的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： —香港：400,268	上市債務證券： —香港：504,797	級別一	在活躍市場中的買入報價	不適用	不適用
	—其他地區：1,697,431	—其他地區：1,262,962				
	非上市互惠基金 16,004	非上市互惠基金 13,418	級別二	相同資產在非活躍市場的 報價	不適用	不適用
2) 於簡明綜合財務狀況表內分類 為可供出售投資的非上市股本 證券	195,945	54,625	級別二	相同資產在非活躍市場的 報價	不適用	不適用

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中確認的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

於本期間，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。



## 21. 通過收購附屬公司購入資產

截至二零一六年九月三十日止期間，本集團透過一間全資附屬公司以代價737,537,000港元完成收購越永投資有限公司的股權（「收購事項」）。由於是項收購不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。

收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	1,592,413
其他應收款項	507
銀行結餘及現金	80,472
其他應付款項	(27,239)
銀行借款	(908,616)
	<b>737,537</b>
按下列方式支付總代價：	
已付現金	737,537
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(737,537)
銀行結餘及現金	80,472
	<b>(657,065)</b>

## 22. 通過出售附屬公司出售資產

截至二零一六年九月三十日止期間，本集團出售於Future Radiance Limited、Sky Accord Limited、Prime North Limited、Century Unicorn Limited及Trinity Value Limited（「被出售附屬公司」）的全部權益，現金代價為93,507,000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，而買家主要購入持作出售物業。因此，本集團已於簡明綜合損益表中將被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

**22. 通過出售附屬公司出售資產（續）**

於出售日期，被出售附屬公司應佔的資產金額如下：

	千港元
所出售淨資產：	
持作出售物業	24,174
其他應收款項	3
銀行結餘及現金	568
其他應付款項	(421)
	24,324
出售附屬公司的交易成本	1,189
出售收益	67,994
按下列方式支付總代價：	
已收現金	93,507
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	93,507
銀行結餘及現金	(568)
	92,939

**23. 或然負債**

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	3,743,163	3,628,959
一間聯營公司	262,919	262,919
	4,006,082	3,891,878
及由下列各方動用：		
合營企業	2,637,269	2,638,712
一間聯營公司	127,212	126,298
	2,764,481	2,765,010

董事已於報告期末評估該等合營企業及聯營公司的違約風險，認為風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用包括向合營企業提供的金融擔保合約所涉及遞延收入6,113,000港元（二零一六年三月三十一日：7,010,000港元）。



## 24. 購股權計劃

本公司為本集團的合資格參與者設立購股權計劃。

截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月，期初及期末或期間均無已發行的購股權。

## 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的擔保：

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	573,080	584,375
持作出售物業	10,073,795	8,414,618
持作買賣投資	8,517	74,326
	<b>10,655,392</b>	9,073,319

## 26. 有關連人士的披露資料

(a) 期內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業	銷售持作出售物業	21,507	-
合營企業	資產管理收入	1,200	60
合營企業	利息收入	18,902	17,504

(b) 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收（應付）合營企業及聯營公司款項的詳情載於簡明綜合財務狀況表及附註12。

(c) 董事及主要管理層其他成員於期內的薪酬如下：

		截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
短期福利		12,502	11,571
退休福利		319	314
		<b>12,821</b>	11,885

董事及主要行政人員的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

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

致資本策略地產有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 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頁的簡明綜合財務報表,該中期財務報表包括截至二零一六年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的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,有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事的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。本核數師的責任為根據審閱結果,對此等簡明綜合財務報表作出結論,並按照雙方所協定的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的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的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的人員作出查詢,以及進行分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故本核數師不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此,本核數師不會發表審核意見。

### 結論

根據本核數師的審閱結果,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

二零一六年十一月三十日



## 管理層討論及分析

### 中期股息

董事不建議派付任何截至二零一六年九月三十日止六個月的中期股息（二零一五年：無）。

### 業績回顧

本集團於截至二零一六年九月三十日止六個月錄得的總收益約為301,000,000港元（截至二零一五年九月三十日止六個月：229,000,000港元），主要來自銷售物業收入約185,000,000港元及租金收入約116,000,000港元。收益增加主要由於期內物業銷售額有所增加所致。

截至二零一六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124,300,000港元（截至二零一五年九月三十日止六個月：525,900,000港元），下跌約76.4%。

### 流動資金及財務資源

本集團維持穩健的流動資金水平，包括約3,888,200,000港元（二零一六年三月三十一日：3,529,200,000港元）的銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行信貸應付營運所需。

本集團的短期銀行借款由二零一六年三月三十一日約561,100,000港元增加至二零一六年九月三十日約1,061,300,000港元，而長期銀行借款則由二零一六年三月三十一日約6,410,000,000港元增加至二零一六年九月三十日約6,779,900,000港元。所有銀行借款均已用於本集團的物業投資，以持續賺取租金收入。因此，本集團的銀行借款總額由二零一六年三月三十一日約6,971,100,000港元增加至二零一六年九月三十日約7,841,200,000港元，而本集團的總負債（即銀行及其他借款）與總資產比率則為50.5%（二零一六年三月三十一日：43.9%）。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惟貸款協議載有需按的要求償還條款的借款約214,600,000港元納入須於一年內償還的借款項下）一般約為5至20年，約1,061,300,000港元須於一年內償還，6,598,600,000港元須於一至五年內償還及181,300,000港元須於五年後償還。

由於本集團的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的表現、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，全球宏觀經濟形勢可謂充滿挑戰和驚愕。受累於人民幣自年初開始急速貶值，投資意欲再受打擊，隨後更遭遇英國脫歐事件及其餘波帶來的影響。這些事件導致全球市場在貨幣以至利率和資產價值等各方面出現劇變，亦同時影響到商用以及住宅物業的投資氣氛。

香港方面，零售及旅遊業市道大幅轉差，進一步波及商業零售物業的行情。內地方面，人民幣急速貶值加上政府採取措施打壓住宅房地產，亦對國內市場的投資意欲造成打擊。

儘管經營環境面對不少挑戰，本集團仍然努力爭取可觀利潤，並且繼續推進中港兩地房地產的投資和發展業務。此外，本集團最近還籌措新的債務資本，進一步增強其本身已經十分穩健的財務狀況，藉此收購更多優質商業和住宅項目（下節載有相關詳情）及進一步建立其土地儲備及帶動未來增長。

### 商用物業

期內已完成的出售項目包括出售灣仔安盛中心天台的大型廣告牌及1507室，總金額約為100,000,000港元。

收購物業方面，本集團已購入一個位於上海新天地優質地段，名稱為華府天地的零售購物商場，總代價為人民幣1,370,000,000元。稍後當我們為該商場進行翻新及引入尊貴品牌租戶作重新定位後，我們相信該個零售商場將產生重大的創值效應。

經營業務方面，位於九龍灣企業廣場三期對面的辦公室項目地盤的興建進度理想，該項目乃與億京發展及信和置業合作發展。鑒於太古地產近期所出售隔鄰一幅地皮創出售價新高，我們深信該項目未來將可錄得可觀利潤。

此外，我們位於中環黃金地段的兩個商業重建地盤進展良好。目前仍在興建中的些利街項目進度亦理想，預計於二零一七年展開預售。位於閣麟街的項目短期內將拆卸原有建築物，該項目乃位於中環核心商業／娛樂區，我們會把該目重建為新地標商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎。

儘管內地旅客人數減少，J-Plus by yoo酒店及諾富特酒店仍然維持穩定的入住率和房價。我們將密切留意市況，確保該兩項主要酒店資產繼續錄得理想收益。

上海四季坊商場方面，我們已取得改建為雙層零售店舖所須的政府批文，以進一步提升租戶狀況和租金收入。隨着鄰近的太古地產旗下興業太古匯揭幕，我們預料該項目將透過提升租戶組合及上調租金而帶來重大的增值效應。



亞士厘道重建項目方面，我們正在為該項目整合接近整個地段的擁有權，該地段面積約8,000平方呎，目前計劃於未來12至18個月內展開重建。

該等即將建成的新銳商業發展項目組成強勢的發展組合，集團對未來數年商業部份的盈利前景感到樂觀。

### 尚家生活－住宅物業發展

出售業務方面，本集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence已於本中中期間內售出12個單位，涉及總金額約為162,000,000港元。飽覽維多利亞港全景觀的專設頂樓單位及一眾零售商店將會安排銷售，我們預料其將錄得高昂估值。該等單位所訂出的可觀定價，有助尚家生活於大中華地區鞏固其頂尖生活時尚物業發展商的名聲。

集團位於上海大虹橋的「英庭名墅」項目反應十分熱烈，於本中中期間已售出109座別墅，錄得金額約人民幣1,600,000,000元。總括而言，已售出超過170座別墅並錄得金額約人民幣2,400,000,000元，預計全部單位均會於本財務年度完結前交付。餘下42座別墅及96個公寓單位正等候有關定價方案的相關政府批文，我們對於能夠以合適售價順利售出該等單位感到樂觀。

九肚山別墅項目亦錄得理想反應，本年迄今已售出另外兩個別墅單位。隨着鄰近的新鴻基地產及永泰地產旗下多個項目即將完工，預期該地段將成為沙田新的高檔住宅地標，有力吸引富裕階層遷往該個滿載時尚朝氣和怡人景致的地區。

屯門的住宅項目興建進度理想，預計這個混合式的商業／住宅項目將於二零一七年上半年進行預售。鑒於香港置業人士對於優質住宅物業的需求有增無減，即使計及新印花稅措施這個因素，我們預期該個簇新並設有逾200個住宅單位的豪宅樓盤，將因其便捷和充滿動感的位置而深受追求時尚生活品味的香港置業人士追捧。

此外，山頂道的翻新項目進度良好，即將展開屋苑整修工程。透過與首屈一指的國際建築師樓PDP London攜手合作，整個屋苑將加以改造，無論外貌、內部共用範圍及風景均會達致完全煥然一新的印象。此外，各單位內將加入更富當代潮流氣息的格調設計和傢俱，以配合該個既高聳又逸靜安寧的項目，並可俯瞰180度的維港怡人景觀。我們深信，於翻新工程完成後，該個項目將可釋放出其超卓的價值，價格將可媲美「傲璇」或Mount Nicholson。

於中中期間後，本集團透過一間合營企業首度進軍北京市場，以人民幣1,830,000,000元收購金寶街一個豪華住宅項目－勵駿華庭。有關地段位處北京最具價值地區之一，毗鄰為富豪酒店及香港馬會會所。有關計劃是將現有建築物，包括外觀、接待廳及住宅單位的內櫥翻新至現代設計，以把握該個位處優越地段之項目獲得重大升值的機遇。

憑藉該等蓄勢待發的新銳項目及預料將帶來的流動資金，以及中國內地及香港兩地的投資者和用家對優質高檔住宅物業的渴求，集團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豪宅發展商。

## 企業活動

本集團於二零一六年八月透過滙豐銀行、瑞銀及星展銀行完成一項新的債券發行事項，以籌措250,000,000美元，票息率為4.875%。該次為本集團第二次發行債券，以從債資市場上建立籌資渠道。有關發行深受機構及私人投資者歡迎，錄得六倍超額認購。

## 展望

從英國脫歐事件與及特朗普即將就任新一任美國總統所帶來有欠清晰的政策前景，顯示環球經濟現正邁向充滿變數的時期。人民幣急速貶值，亦為中國及香港兩地經濟增添巨大壓力。除此以外，香港政府亦採取措施，就住宅物業徵收額外印花稅。

儘管面對這些不明朗因素，本集團將繼續積極增強我們的商業及住宅物業組合，以達致增值效應及提高我們的資產淨值。此外，我們將密切注視市場上新的物業出售及收購項目，藉此確保我們穩健的資產負債狀況會進一步增強，同時亦會適當地填補我們的土地儲備，以進一步發展及維持本集團的穩定增長。

## 僱員

本集團的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的表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。



## 其他資料

### 董事的權益

#### 董事於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於二零一六年九月三十日，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（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的本公司登記冊的權益及淡倉，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的權益及淡倉：

#### 於股份的好倉：

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)	股權總額的
				概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」）（附註2）	實益擁有人	本公司	4,611,412,062 (L)	45.94
	控制法團權益	本公司	4,608,367,062 (L)	45.91
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.24

附註：

- 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- 鍾先生為本公司4,611,412,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有的法團權益4,608,367,062股股份的總數）的實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）的全資附屬公司。Digisino的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的法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有的任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零一六年九月三十日，並無本公司的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）的任何證券擁有(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的權益（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的登記冊的權益；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的權益。

## 主要股東的權益

於二零一六年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露的權益外，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分部的規定向本公司披露：

### 好倉

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	衍生權益 (附註1)	股權的 概約百分比 (%)
惠理集團有限公司	控制法團權益(附註2)	740,720,000 (L)	-	7.38
惠理高息股票基金	實益擁有人	740,250,000 (L)	-	7.38
FIL Limited	投資經理	577,912,014 (L)	-	5.76
		-	24,130,000 (L)	0.24

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- (2) 該等股份由Value Partners Limited持有，Value Partners Limited由惠理基金管理香港有限公司全資擁有，而惠理基金管理香港有限公司則由惠理集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，惠理集團有限公司被視為於Value Partners Limited持有的股份中擁有權益。

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的公司董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露。





## 給予聯屬公司的財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為6,532,786,000港元的財務援助及擔保，相當於二零一六年九月三十日本集團總資產值約31%。

於二零一六年九月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司提供的墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
高門集團有限公司及Pacific Deluxe Holdings Limited	4,295	-
Best Catch Ventures Limited	119,857	260,000
Century Bliss Limited	130,651	-
Chater Capital Limited	57,132	591,792
City Synergy Limited	10,754	-
Cleverland Global Limited	628,745	778,375
Eagle Wonder Limited	643,931	690,000
Faith Shores Limited	19,800	-
Fame Allied Limited	60,800	55,246
明宏有限公司	478,022	780,000
Hillcharm Limited	201,869	425,000
Star Trail Limited	7,856	21,000
Vital Triumph Limited	155,549	141,750
Wealth Explorer Holdings Limited	7,443	262,919
	2,526,704	4,006,082

按照上市規則第13.22條的規定，該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益（根據所得的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	829,636	412,288
流動資產	14,726,686	6,385,434
流動負債	(3,451,819)	(1,717,576)
非流動負債	(10,431,811)	(4,483,474)
	1,672,692	596,672

## 審核委員會

截至二零一六年九月三十日止六個月的財務報表已經由本公司的審核委員會審閱。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載的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的操守準則。根據向本公司全體董事進行的特定查詢，董事於回顧期間一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 企業管治常規守則

本公司於期內已應用聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企管守則」）的原則，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的輪值退任條文，故董事會認為已設立足夠措施，確保本公司的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的股東大會。一名獨立非執行董事因有其他早已預約的事務而未能出席本公司於二零一六年八月十六日舉行的股東週年大會。

## 董事資料的最新變動

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料的變動。

林家禮博士已獲委任為香港數碼港管理有限公司的主席，自二零一六年六月五日起生效；香港中華總商會的選任會董，自二零一六年十一月一日起生效；及香港緬甸商會有限公司的副主席，自二零一六年十月一日起生效。林博士已由聯合國亞太經濟和社會委員會(UNESCAP)商務顧問委員會的替任主席調任為主席，自二零一六年十一月一日起生效。

除上文所披露者外，並無其他須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。



## 董事變動

根據本公司細則第99(A)條，黃宗光先生退任本公司執行董事，自本公司於二零一六年八月十六日舉行的二零一六年股東週年大會結束起生效。

## 買賣或贖回本公司的上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一六年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司股份。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零一六年十一月三十日