

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



資本策略

CAPITAL STRATEGIC INVESTMENT LIMITED

資本策略投資有限公司*

(擬易名為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

截至二零零九年九月三十日止六個月

資本策略投資有限公司(「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」)截至二零零九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

截至二零零九年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
收益	3	541,038	596,056
銷售成本		(445,667)	(424,761)
毛利		95,371	171,295
投資收入及金融工具之收益(虧損)淨額	4	40,128	(17,364)
其他收入		11,358	11,982
其他收益及虧損	5	321,374	(52,948)
行政開支		(41,729)	(31,242)
融資成本	6	(21,295)	(57,081)
應佔共同控制實體業績		23	130,223
應佔聯營公司業績		3,250	(25,795)
除稅前溢利		408,480	129,070
稅項	7	(12,686)	(15,562)
期內溢利	8	395,794	113,508

* 僅供識別

簡明綜合收益表 (續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		397,014	102,986
非控股權益		(1,220)	10,522
		<u>395,794</u>	<u>113,508</u>
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		<u>5.9</u>	<u>1.6</u>
— 攤薄		<u>5.4</u>	<u>1.6</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
期內溢利	395,794	113,508
其他全面開支		
於期內因換算海外經營業務 而產生之滙兌差額 (扣除稅項)	<u>(4,352)</u>	<u>(26,702)</u>
本期間全面收入總額	<u>391,442</u>	<u>86,806</u>
應佔全面收入(開支)總額：		
— 本公司擁有人	392,662	72,737
— 非控股權益	<u>(1,220)</u>	<u>14,069</u>
	<u><u>391,442</u></u>	<u><u>86,806</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		37,455	11,039
預付租賃款項		100,987	102,370
收購物業、廠房及設備已付按金		—	5,742
可供出售之投資		17,709	24,669
可換股票據附帶之換股權		—	3,041
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益		31,227	31,204
於聯營公司之權益		8,397	7,937
應收一間共同控制實體款項		12,349	12,222
應收聯營公司款項		107,020	63,738
遞延稅項資產		571	2,698
		<u>322,575</u>	<u>271,520</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	44,717	13,967
預付租賃款項		2,767	2,767
持作買賣投資		299,156	212,441
收購持作出售物業之已付按金		49,436	—
持作出售物業		4,511,781	4,329,832
可退回稅項		4,750	4,750
應收一間附屬公司少數股東款項		—	3,440
應收共同控制實體款項		15,228	14,489
已抵押銀行存款		335,233	8,375
銀行結餘及現金		554,181	1,197,978
		<u>5,817,249</u>	<u>5,788,039</u>

簡明財務狀況報表

於二零零九年九月三十日

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	93,006	122,456
衍生金融工具	7,147	6,657
應付稅項	29,440	24,903
應付附屬公司少數股東款項	9,814	9,641
應付共同控制實體款項	5,081	4,759
應付一間聯營公司款項	2,000	2,000
可換股票據 — 一年內到期	423	3,293
銀行及其他借款 — 一年內到期	608,870	890,973
	<u>755,781</u>	<u>1,064,682</u>
流動資產淨額	<u>5,061,468</u>	<u>4,723,357</u>
	<u>5,384,043</u>	<u>4,994,877</u>
資本及儲備		
股本	65,311	39,525
儲備	3,189,303	2,430,246
本公司擁有人應佔權益	<u>3,254,614</u>	<u>2,469,771</u>
非控股權益	240	38,763
權益總額	<u>3,254,854</u>	<u>2,508,534</u>
非流動負債		
可換股票據 — 一年後到期	94,496	502,258
銀行及其他借款 — 一年後到期	2,017,752	1,973,122
遞延稅項負債	16,941	10,963
	<u>2,129,189</u>	<u>2,486,343</u>
	<u>5,384,043</u>	<u>4,994,877</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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二零零九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，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈並由於二零零九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」)。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或前期會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

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、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(香港財務報告準則之改進(二零零八年)一部份) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	頒佈香港財務報告準則之改進(二零零九年) ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ³
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 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股權之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格被對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
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 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ⁷

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視情況而定)或以後開始之年度期間生效之修訂

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)可能對本集團業務合併(收購日期為二零一零年四月一日或之後)的會計方法造成影響。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響本集團於附屬公司之所有權權益變動(惟不導致本集團失去對該附屬公司之控制權)的本集團會計處理方法，將以股權交易方式入賬。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂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

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求以主要營運決策者(即本集團董事會)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，作為識別經營分類之基準。反觀過往準則(香港會計準則第14號「分類報告」)則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分類(業務及地區)，僅採用實體「向主要管理人員呈報內部財務報告之制度」作為識別該等分類之起點。過往，本集團之主要報告形式為經營分類。與根據香港會計準則第14號確定之主要報告分類相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致須重新指定本集團之報告分類。

本集團在香港財務報告準則第8號下之經營及可供申報分類與在香港會計準則第14號下之業務分類相若，即：

- (a) 物業買賣分類，從事物業買賣；
- (b) 策略投資分類，透過與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。

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 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	其他 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	<u>541,038</u>	<u>—</u>	<u>201,056</u>	<u>—</u>	<u>742,094</u>
收益					
租金收入	81,038	—	—	—	81,038
銷售物業所得收入	<u>460,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>460,000</u>
	<u>541,038</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>541,038</u>
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	<u>—</u>	<u>3,250</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,250</u>
分類收益	<u>541,038</u>	<u>3,273</u>	<u>6,313</u>	<u>—</u>	<u>550,624</u>
分類溢利	<u>81,699</u>	<u>3,273</u>	<u>38,034</u>	<u>—</u>	<u>123,006</u>
未分配之其他收入					11,358
其他收益					321,374
中央行政費用					(25,963)
融資成本					(21,295)
除稅前溢利					<u>408,480</u>
稅項					(12,686)
期內溢利					<u><u>395,794</u></u>

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
截至二零零八年九月三十日止 六個月(未經審核)					
所得款項毛額	<u>595,508</u>	<u>—</u>	<u>37,120</u>	<u>548</u>	<u>633,176</u>
收益					
租金收入	69,331	—	—	548	69,879
銷售物業所得收入	<u>526,177</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>526,177</u>
	595,508	—	—	548	596,056
利息收入及股息收入	—	—	5,689	—	5,689
應佔共同控制實體業績	—	130,223	—	—	130,223
應佔聯營公司業績	<u>—</u>	<u>(22,500)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(22,500)</u>
分類收益	<u>595,508</u>	<u>107,723</u>	<u>5,689</u>	<u>548</u>	<u>709,468</u>
分類溢利(虧損)	<u>99,602</u>	<u>107,723</u>	<u>(18,641)</u>	<u>534</u>	189,218
未分配之其他收入					11,982
中央行政費用					(11,754)
融資成本					(57,081)
應佔聯營公司業績	(3,295)	—	—	—	<u>(3,295)</u>
除稅前溢利					129,070
稅項					<u>(15,562)</u>
期內溢利					<u>113,508</u>

分類溢利(虧損)乃指各分類及持作買賣投資之公平值變動所賺取／產生之溢利(虧損)，並未分配至其他收入、其他收益、中央行政費用、融資成本及應佔共同控制實體及聯營公司之業績。此乃向主要經營決策者報告之計量，以供分配資源及評估表現之用。

4. 投資收入及金融工具之收益(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下項目之利息：		
— 持作買賣投資	5,252	4,770
— 可供出售之投資	313	74
股息收入來自：		
— 可供出售之投資	541	351
— 持作買賣投資	207	494
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	35,960	(18,567)
— 衍生金融工具	(2,145)	(4,486)
	<u>40,128</u>	<u>(17,364)</u>

5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
贖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	—
收購持作出售物業已付按金之減值虧損／ 沒收收購持作出售物業已付按金(附註iii)	—	(52,948)
	<u>321,374</u>	<u>(52,948)</u>

附註：

- (i) 期內，本公司與若干獨立第三方訂立協議，據此，本公司贖回部份可換股票據，其負責部分之賬面總值為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(「雷曼兄弟」)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。

- (iii) 截至二零零八年九月三十日止六個月，已就收購持作轉售物業已付按金作出減值虧損約5,148,000港元。本公司認為將持作轉售之相關物業之估計公平值大於已付按金，故已作出全數撥備。

另外，本集團就收購位於香港之若干物業訂立買賣協議。為數47,800,000港元之款項已支付予賣方(獨立第三方)，作為收購事項之按金。鑑於物業市場波動，管理層決定不完成交易。本公司其後與賣方訂立取消協議，據此，上述按金已被全數沒收。相關買賣協議所載之全部義務、契諾及承諾已獲解除，而賣方不會就建議收購向本集團作出申索。

6. 融資成本

截至九月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元
(未經審核) **(未經審核)**

以下項目之利息：

須於五年內清還之銀行及其他借款	210	12,009
毋須於五年內清還之銀行及其他借款	11,430	25,412
須於五年內清還之可換股票據	9,655	19,660
	<u>21,295</u>	<u>57,081</u>

7. 稅項

截至九月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元
(未經審核) **(未經審核)**

有關支出包括：

香港利得稅	4,581	18,126
遞延稅項	8,105	(2,564)
	<u>12,686</u>	<u>15,562</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而確認。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，據此，由二零零八年至二零零九年評稅年度起，企業利得稅率由17.5%調低至16.5%。因此，截至二零零八年及二零零九年九月三十日止期間，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

其他司法權區產生之稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	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	5,528	4,458
花紅	8,000	1,329
退休福利計劃供款	162	289
以股份支付之款項	248	474
	<u>13,938</u>	<u>6,550</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	6,813	8,858
花紅	2,000	1,575
退休福利計劃供款	207	354
以股份支付之款項	547	1,050
	<u>23,505</u>	<u>18,387</u>
員工成本總額		
	<u>23,505</u>	<u>18,387</u>
物業、廠房及設備之折舊	3,141	2,419
轉出預付租賃款項	1,383	1,383
確認為開支之持作出售物業成本	430,244	382,772
持作出售物業之減值虧損(計入銷售成本)	—	26,211
分佔聯營公司之稅項	127	42
並經計入：		
出售物業、廠房及設備之收益	7,628	—
銀行利息收入	2,327	8,949
	<u>7,628</u>	<u>8,949</u>

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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0.0022港元 (二零零八年：0.008港元)	<u>15,760</u>	<u>39,525</u>

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	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 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)	397,014	102,986
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息	9,655	19,660
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>406,669</u>	<u>122,646</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 股份數目	二零零八年 股份數目 (重列)
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(千股)	6,767,747	6,270,092
普通股潛在攤薄效應(千股)：		
購股權	122,772	161,589
可換股票據	656,364	1,334,011
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目(千股)	<u>7,546,883</u>	<u>7,765,692</u>

就計算每股基本及攤薄盈利而言，已調整兩個期間之加權平均股份數目，以反映於期內進行供股之影響。

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。以下為應收貿易賬款按賬齡之分析(按發票日期計算)：

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項		
0至30天	1,212	1,270
31至90天	721	209
	<u>1,933</u>	<u>1,479</u>
預付款項及按金	37,547	7,919
其他應收款項	5,237	4,569
	<u>44,717</u>	<u>13,967</u>

中期股息

董事不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月錄得之總收益約為742,100,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：633,200,000港元)，主要來自租金收入約81,000,000港元、出售物業約460,000,000港元及證券投資約201,100,000港元。增幅主要由於期內出售證券投資活動增加所致。

本集團截至二零零九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397,000,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：103,000,000港元)，增加約385.4%。該增加主要由於期內完成之贖回其他借款及可換股票據所得收益。

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889,400,000港元(二零零九年三月三十一日：1,206,400,000港元)之銀行結餘及現金與約299,200,000港元(二零零九年三月三十一日：212,400,000港元)之持作買賣投資。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二零零九年三月三十一日約891,000,000港元減至二零零九年九月三十日約608,900,000港元，而長期銀行及其他借款則由二零零九年三月三十一日約1,973,100,000港元增至二零零九年九月三十日約2,017,700,000港元。所有借款均已用於本集團之物業投資。因此，本集團之銀行及其他借款總額由二零零九年三月三十一日約2,864,100,000港元減至二零零九年九月三十日約2,626,600,000港元，而本集團之總負債(代表銀行及其他借款以及可換股票據)對總資產比率則為44.3%(二零零九年三月三十一日：55.6%)。本集團之負債主要以港元為單位，以浮息基準根據短期銀行同業拆息計算利息。還款期最長達24年，其中約608,900,000港元須於一年內償還、812,400,000港元須於一至五年內償還及1,205,300,000港元須於五年後償還。608,900,000港元須於一年內償還之款項中，約268,800,000港元已於回顧之財政期間後重新分類為長期銀行借款。

由於本集團資產及負債主要以港元及美元為單位，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。

業務回顧及前景

概覽

鑒於年初市場動蕩，本集團迅速採取措施，通過出售並無產生收入之資產以保留現金及降低資本性開支，確保有足夠流動資金應付潛在負債。隨著第二季度起全球金融市場企穩，加上受低利率及預期通漲環境帶動，本地物業市場自年中起開始反彈。本集團亦借機變現若干非核心資產並獲得資本收益，以及積極於香港及中國尋找新投資機會。

香港

期內，本集團完成出售兩項並無產生收入之資產，分別為出售大潭道12至16號B號屋以收取110,000,000港元，以及出售上環蘇杭街77至85號之地盤以收取350,000,000港元。本集團亦趁物業市場復甦及對優越物業需求日增，出售兩項非核心資產，分別為出售中環士丹利街30及30A號以收取149,000,000港元，以及出售上環豫泰商業大廈以收取120,000,000港元(均於二零零九年十一月完成)，從而更好地利用資源並專注其核心資產。

香港租賃物業方面，本集團最近已完成部份翻新及升級項目，包括灣仔國衛中心大堂之翻新，而尖沙咀服務式公寓HAN Residence已自二零零九年二月開始營運。由於期內不斷努力提高入住率及改善租戶組合，中環、灣仔及尖沙咀優越地段之香港物業產生之租金收入總額錄得增長並貢獻穩定營運現金流量。

中國

二零零九年七月，本集團收購上海靜安區之主題購物街石門里（前稱四季坊）。該佔地11,000平方米之購物商場位於上海優越購物區吳江路步行街，毗鄰南京西路後之大中里項目。其坐落於其中一個最繁忙地鐵站—南京西路地鐵站上蓋，享有車水馬龍之利。該收購於九月底完成。本集團相信，該物業地點優越且消費力龐大，於成功實行物業重新定位策略後，其租金收益在不久未來將進一步得到提升。

盛邦國際大廈為一棟位於上海虹口區，佔地57,000平方米之商業及零售綜合大樓，其裝修工程接近完成且預租進展良好，承租者包括國際品牌及跨國公司。

企業活動

於回顧期間內，本集團順利完成多項企業交易，加強其資產負債表及鞏固其於上海盛邦國際大廈之投資。

於二零零九年五月及九月，本公司以總代價294,000,000港元贖回其合共429,000,000港元之尚未行使可換股票據。現有之尚未行使二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據分別為70,500,000港元及23,600,000港元。

於二零零九年七月，本集團順利完成購買Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (清盤中) 就上海項目(盛邦國際大廈)所批出約434,000,000港元之尚未償還銀行貸款，代價約為236,500,000港元，並收購彼等於該項目之全部少數股東權益。

本公司亦於二零零九年七月及九月完成供股及股份配售，以分別籌集約165,500,000港元及241,600,000港元(已扣除開支)。回顧之財務期間後，本公司進一步透過向一個由鄧普頓資產管理有限公司管理之投資基金發行可換股票據而籌集約78,000,000港元。國際頂尖投資者之積極回應及支持不僅體現對本集團經營模式之認同，亦將提高本集團於國際金融界之形象。

展望

藉著各國政府為應對全球金融危機採取強有力之刺激政策，期內全球經濟狀況已得到改善並初露復甦跡象，物業及股票市場自二零零九年第二季度以來均呈反彈。不明朗因素雖仍存在，但全球市場總體確正在改善。本集團將繼續審慎制訂投資決策，並通過推進重新定位策略為旗下物業創造價值。

本集團之資產負債表及財務狀況於近期集資後已得到進一步加強，因而能夠受惠於中國持續增長及預期中對優越投資物業需求增加。展望未來，本集團將進一步擴大於中國之投資，冀能於不久將來本集團於香港及上海兩地之投資比重各佔一半。

資產抵押

於報告期間結束時，本集團已將下列資產抵押予銀行，作為所獲銀行及其他借貸之擔保：

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	1,995	2,039
預付租賃款項	89,468	90,661
持作出售物業	3,842,294	4,264,816
銀行存款	335,233	8,375
	<u>4,268,990</u>	<u>4,365,891</u>

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。

資本承擔

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
收購物業、廠房及設備，已訂約 但未於綜合財務報表撥備之資本開支	—	22,970

或然負債

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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 之公司擔保：		
— 一間共同控制實體	105,000	105,000
— 一間聯營公司	84,800	84,800
	<u>189,800</u>	<u>189,800</u>
由下列人士動用：		
— 一間共同控股實體	73,550	68,100
— 一間聯營公司	52,475	50,650
	<u>126,025</u>	<u>118,750</u>
應計費用及其他應付款項內 包括與給予下列人士之財務 擔保合約有關之遞延收入：		
— 一間共同控股實體	—	5
— 一間聯營公司	465	465
	<u>465</u>	<u>470</u>

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。

審核委員會

截至二零零九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二零零九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.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，二零零九年十二月二十八日

於本公佈日期，鍾楚義先生為非執行主席；翟迪強先生、簡士民先生及周厚文先生為執行董事；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。