

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  
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  
截至二零一零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」)截至二零一零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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益		158,702	541,038
銷售成本		(50,531)	(445,667)
毛利		108,171	95,371
投資收入及收益	4	9,024	40,128
其他收益	5	59,110	330,311
其他收入		1,394	2,421
行政開支		(41,174)	(41,729)
融資成本	6	(44,902)	(21,295)
應佔共同控制實體業績		6,461	23
應佔聯營公司業績		19,950	3,250
除稅前溢利		118,034	408,480
稅項	7	(8,318)	(12,686)
期內溢利	8	109,716	395,794

\* 僅供識別

## 簡明綜合收益表 (續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
<b>應佔期間溢利(虧損)：</b>			
本公司擁有人		110,814	397,014
非控股權益		(1,098)	(1,220)
		<u>109,716</u>	<u>395,794</u>
每股盈利(港仙)			
— 基本	10	<u>1.4</u>	<u>5.9</u>
— 攤薄		<u>1.3</u>	<u>5.4</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>109,716</u>	<u>395,794</u>
其他全面收益(開支)		
於期內因換算海外經營業務 而產生之滙兌差額	25,526	(4,352)
可供出售之投資公平值變動	<u>3,170</u>	<u>—</u>
	<u>28,696</u>	<u>(4,352)</u>
本期間全面收益總額	<u>138,412</u>	<u>391,442</u>
應佔全面收益(開支)總額：		
— 本公司擁有人	138,839	392,662
— 非控股權益	(427)	(1,220)
	<u>138,412</u>	<u>391,442</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		131,868	135,872
可供出售之投資		32,312	29,142
可換股票據附帶之換股權		20	3,750
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益		17,650	5,508
於聯營公司之權益		6,324	8,151
應收共同控制實體款項		512,882	5,818
應收聯營公司款項		120,089	99,873
		<u>828,005</u>	<u>294,974</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	25,531	20,511
收購持作出售物業之已付按金		78,090	48,000
其他按金		—	1,820,495
持作買賣投資		190,849	258,102
持作出售物業		4,950,053	4,724,281
可退回稅項		5,526	6,542
應收一間附屬公司非控股股東款項		25	25
已抵押銀行存款		35,823	35,183
銀行結餘及現金		756,772	581,745
		<u>6,042,669</u>	<u>7,494,884</u>

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	12	96,988	107,025
應付稅項		24,591	25,050
應付附屬公司非控股股東款項		10,703	299,128
應付共同控制實體款項		443	5,078
應付聯營公司款項		411	2,000
可換股票據 — 一年內到期		76,364	1,975
銀行借款 — 一年內到期		848,264	896,689
		<u>1,057,764</u>	<u>1,336,945</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>4,984,905</u>	<u>6,157,939</u>
		<u><b>5,812,910</b></u>	<u><b>6,452,913</b></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		65,311	65,311
儲備		3,446,573	3,348,124
本公司擁有人應佔權益		<u>3,511,884</u>	<u>3,413,435</u>
非控股權益		(398)	174
權益總額		<u>3,511,486</u>	<u>3,413,609</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股票據 — 一年後到期		98,866	166,964
銀行借款 — 一年後到期		2,169,820	2,842,439
衍生金融工具		13,212	9,194
遞延稅項負債		19,526	20,707
		<u>2,301,424</u>	<u>3,039,304</u>
		<u><b>5,812,910</b></u>	<u><b>6,452,913</b></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。此外，本集團已於期內採納下列新會計政策。

### 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，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈並由於二零一零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」)。

#### 香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號對租賃土地分類之相關內容進行了修改。在香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃並在簡明綜合財務狀況表中呈列為預付租賃款項。對香港會計準則第17號之修訂本刪去了該項規定。有關修訂本要求租賃土地之分類應基於香港會計準則第17號中載列之通用原則，即應基於附屬於租賃資產所有權之全部風險和收益實質上是否已轉讓給承租人。

根據香港會計準則第17號修訂本所載列之過渡期條款，本集團根據租賃開始時即存在之資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃中的分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由預付租賃款項獲追溯性地重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零一零年四月一日賬面值為102,370,000港元之預付租賃款項獲重新分類為物業、廠房及設備並按成本模型計量。因此，物業、廠房及設備之賬面值由二零一零年四月一日之33,502,000港元增加至135,872,000港元。應用香港會計準則第17號之修訂本並無影響本集團於本期間或過往期間之財務業績。

#### 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」及香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

本集團於二零一零年四月一日或以後按未來適用之基準應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)中關於自二零一零年四月一日或以後因獲得附屬公司控制權後在附屬公司之擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計方法的規定。

於本中期期間內，本集團出售得智有限公司（「得智」）之20%權益，得智於緊接交易前為本集團擁有70%權益之附屬公司。得智於出售後成為共同控制實體。按照香港會計準則第27號（二零零八年經修訂），當由於交易、事件或其他情況導致失去附屬公司之控制權時，經修訂之準則要求本集團按賬面值取消確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司所保留之任何權益於失去控制權之日按其公平值確認，所引致之差異於損益賬內作為盈虧確認。保留於得智之投資的公平值（得智資產和負債過往賬面值約50%）241,000港元成為初步確認於一間共同控制實體之投資時的成本。本集團於本期間之財務狀況及所呈報之業績並無受到重大影響。

此外，採納香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）之影響是允許附屬公司之全面收益及開支總額獲分配至非控股權益內，儘管這導致非控股權益產生負數結餘。是項會計政策之更改已導致本公司擁有人應佔溢利增加398,000港元及非控股權益應佔期內虧損增加相同金額。

本集團亦已按未來適用之基準對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併，應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」。由於本中期期間並無適用於香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）之交易，故應用香港財務報告準則第3號（經修訂）及其他香港財務報告準則之後續修訂本並未對本集團於今個或過往會計期間之簡明綜合財務報表產生任何影響。適用於香港財務報告準則第3號（經修訂）及其他香港財務報告準則之後續修訂本的未來交易，可能會對本集團於未來期間之業績產生影響。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團今個或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### 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惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進（二零一零年） <sup>1</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關聯人士披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 金融資產之轉讓 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（視情況而定）或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期，應用新訂或經修訂準則、修訂本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

本集團之經營分類(以主要營運決策者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基準識別)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。

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	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)				
所得款項毛額	<u>158,702</u>	<u>—</u>	<u>105,532</u>	<u>264,234</u>
<b>收益</b>				
租金收入	158,702	—	—	158,702
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
應佔一間聯營公司業績	—	19,950	—	19,950
分類收益	<u>158,702</u>	<u>26,411</u>	<u>2,855</u>	<u>187,968</u>
分類溢利	<u>143,705</u>	<u>26,411</u>	<u>7,638</u>	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				<u>118,034</u>

	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
截至二零零九年九月三十日止 六個月(未經審核)				
<b>所得款項毛額</b>	<u>541,038</u>	<u>—</u>	<u>201,056</u>	<u>742,094</u>
<b>收益</b>				
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>460,000</u>
	541,038	—	—	541,038
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>3,250</u>
分類收益	<u>541,038</u>	<u>3,273</u>	<u>6,313</u>	<u>550,624</u>
分類溢利	<u>81,699</u>	<u>3,273</u>	<u>38,034</u>	123,006
其他收益				330,311
未分配之其他收入				2,421
中央行政費用				(25,963)
融資成本				<u>(21,295)</u>
除稅前溢利				<u>408,480</u>

分類溢利乃指各分類所賺取之溢利及持作買賣投資之公平值變動，並未分配至其他收入、若干其他收益、中央行政費用及融資成本。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

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	2,098	5,252
— 可供出售之投資	314	313
股息收入來自：		
— 持作買賣投資	—	207
— 可供出售之投資	443	541
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	13,474	35,960
— 衍生金融工具	(7,305)	(2,145)
	<u>9,024</u>	<u>40,128</u>

#### 5. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
出售附屬公司之收益(附註13)	56,783	—
匯兌收益	2,327	1,309
購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
出售物業、廠房及設備之收益	—	7,628
	<u>59,110</u>	<u>330,311</u>

附註：

- (i) 截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司與若干獨立第三方訂立協議，據此，本公司購回部份可換股票據，其負債部分之賬面總值為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(清盤中)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。

## 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	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借款	14,009	210
毋須於五年內清還之銀行借款	21,752	11,430
須於五年內清還之可換股票據	9,141	9,655
	<u>44,902</u>	<u>21,295</u>

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	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	3,888	4,581
中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅(「企業所得稅」)	<u>5,611</u>	<u>—</u>
	9,499	4,581
遞延稅項	<u>(1,181)</u>	<u>8,105</u>
	<u>8,318</u>	<u>12,686</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。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，中國附屬公司之稅率根據法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於截至該日止期間並無應課稅溢利，故於截至二零零九年九月三十日止六個月內並無於簡明綜合財務報表內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	
	二零一零年	二零零九年
	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	4,817	5,528
花紅	—	8,000
退休福利計劃供款	103	162
以股份支付之款項	200	248
	<u>5,120</u>	<u>13,938</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	6,670	6,813
花紅	—	2,000
退休福利計劃供款	327	207
以股份支付之款項	229	547
	<u>7,226</u>	<u>9,567</u>
員工成本總額	<u>12,346</u>	<u>23,505</u>
物業、廠房及設備之折舊	5,374	4,524
確認為開支之持作出售物業成本	—	430,244
並經計入：		
銀行利息收入	<u>1,394</u>	<u>2,327</u>

## 9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一零年三月三十一日止年度 (二零零九年：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0.5港仙 (二零零九年：0.22港仙)	<u>40,819</u>	<u>15,760</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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
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)	110,814	397,014
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息(扣除稅項)	<u>2,255</u>	<u>9,655</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>113,069</u>	<u>406,669</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	股份數目	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(以千股計)	8,163,817	6,767,747
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	130,896	122,772
可換股票據	<u>225,240</u>	<u>656,364</u>
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>8,519,953</u>	<u>7,546,883</u>

截至二零一零年九月三十日止六個月，所計算之每股攤薄盈利並無假設本公司之若干購股權獲行使，原因是該等購股權之行使價高於期內股份之平均市價。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，原因是行使該等可換股票據將導致期內每股盈利增加。

## 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。於報告期間完結時，應收貿易賬款之賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	5,492	1,583
31至90天	2,161	1,258
	<u>7,653</u>	<u>2,841</u>
預付款項及按金	9,411	10,136
其他應收款項	8,467	7,534
	<u>25,531</u>	<u>20,511</u>

## 12. 其他應付款項及應計費用

於報告期間完結時之其他應付款項明細如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	63,997	62,298
就銷售持作銷售物業而預收之款項	—	22,000
其他應付款項及應計費用	32,991	22,727
	<u>96,988</u>	<u>107,025</u>

### 13. 出售附屬公司

期內，本集團出售(i)得智(乃緊接交易前由本集團擁有70%之附屬公司)及其附屬公司(「得智集團」)之20%權益予得智之非控股股東；(ii)海栢投資有限公司及其附屬公司之全部權益予一名獨立第三方；及(iii)Stand Success Limited及其附屬公司(「Stand Success集團」)之全部權益予一名獨立第三方。得智於交易後成為本公司之共同控制實體。

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：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	2,300,885
貿易及其他應收款項	5,402
銀行結餘及現金	171,881
其他應付款項及應計費用	(55,931)
應付稅項	(9,673)
應付集團實體款項	(832,279)
應付一間附屬公司非控股股東款項	(292,390)
銀行借款	(1,255,096)
	<hr/>
	32,799
非控股權益	(145)
轉讓股東貸款(附註i)	342,167
一間共同控制實體權益(附註ii)	(241)
出售附屬公司之收益	56,783
	<hr/>
	431,363
	<hr/> <hr/>
按下列方式支付總代價：	
現金	431,363
	<hr/> <hr/>
出售產生之淨現金流入(流出)：	
已收現金	431,363
出售之銀行結餘及現金	(171,881)
	<hr/>
	259,482
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 作為部分出售安排，本集團獲買家支付現金342,167,000港元，作為分別向得智集團及Stand Success集團所作股東貸款之20%及100%還款。
- (ii) 得智於成為本集團共同控制實體當日持有之資產和負債之賬面值，與得智所保留權益之公平值相若。

期內出售之附屬公司於出售前之期間內並無對本集團之業績和現金流量作出任何重大貢獻。

## 中期股息

董事不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

## 業績回顧

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月錄得之總收益約為264,200,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：742,100,000港元)，主要來自租金收入約158,700,000港元及證券投資約105,500,000港元。錄得減幅主要由於期內物業銷售額減少所致。

本集團截至二零一零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110,800,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：397,000,000港元)，減少約72.1%。錄得減幅主要由於去年於截至二零零九年九月三十日止六個月錄得贖回其他借款及可換股票據之收益所致。

## 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792,600,000港元(二零一零年三月三十一日：616,900,000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二零一零年三月三十一日約896,700,000港元減至二零一零年九月三十日約848,300,000港元，而長期銀行借款則由二零一零年三月三十一日約2,842,400,000港元減至二零一零年九月三十日約2,169,800,000港元。所有借款均已用於本集團之物業投資以產生經常性租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零一零年三月三十一日約3,739,100,000港元減至二零一零年九月三十日約3,018,100,000港元，而本集團之總負債(代表銀行借款)對總資產比率則為43.9%(二零一零年三月三十一日：48%)。所有銀行借款以港元及人民幣為單位，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。還款期為10年，其中約679,800,000港元須於一年內償還、1,136,200,000港元須於一至五年內償還及1,202,100,000港元須於五年後償還。

由於本集團資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，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。然而，本集團將密切監察風險承擔狀況。

## 業務回顧及前景

本地物業市場自二零零九年第三季度以來一直迅速復甦，其動力於餘下之回顧期間內仍然持續。期內，本集團把握物業市場之強勢及趁機出售部分資產。此外，我們還出售了一些已經完成重新配置和錄得升值之其他物業，藉以從其增值中鎖定收益及來年度之部分利潤。

### 香港

期內，我們已完成出售位於上環德輔道中288號之易通商業大廈，代價為220,000,000港元。於回顧期間後，鑒於優質寫字樓需求相當渴市，我們訂立了獨立協議以出售告士打道151號國衛中心其中9層寫字樓樓層及零售平台一樓全層，總代價約為15億港元，高於我們的賬面成本。市場對該等優質寫字樓物業之反應相當踴躍，所有該等樓層旋即獲得承價。零售平台首層及其中兩層寫字樓樓層之交易預定於二零一一年首季完成，而其餘七層寫字樓樓層之交易預定將於二零一一年第二季完成。本集團仍然持有國衛中心超過8層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地下全部商舖及部份泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之策略。

收購方面，本集團最近收購了中環些利街2號蘇豪區一幢住宅樓宇，以及銅鑼灣伊榮街1號一間精品酒店。該等收購事項將分別於二零一一年首季及第二季完成。管理層現正研究該等項目之重建潛力和轉型策略。

我們的住宅項目跑馬地藍塘道45號將會是往後其中一個重點項目，並於下年初推售。該項目由國際著名建築師梁志天先生所率領之設計團隊設計，將會發售之十一個豪宅單位更可謂匠心獨韻之精心傑作。

我們位於尖沙咀厚福街8號之商業項目「H8」及銅鑼灣開平道1號之商業項目「Cubus」（本集團擁有25%權益）進度良好，目前正展開提前出租。有關活動反應良好，不少大型國際品牌和食肆營運商紛紛表示洽租興趣。該兩個商業綜合中心勢將成為區內購物和時髦餐飲之新標誌。

### 中國

自本集團於二零零六年踏足中國市場以來，我們位於上海之物業組合逐漸壯大。在資產管理團隊全心全意地努力工作下，我們已經完成了位於虹口區之盛邦國際大廈大型翻新工程，並為其引入了優質零售和寫字樓租戶。此外，我們亦提升了位於靜安區之購物街四季坊之租戶組合的質素。

期內，我們完成收購位於上海盧灣區太倉路233號新茂大廈（一幢甲級優質商用物業）之50%權益。此幢壯麗的樓宇乃位於新天地這個上海最大型之商業區內，出租率高達95%以上，而且大部分租戶均是優質跨國機構。本集團對中國之增長潛力抱持樂觀態度，深信該項物業將為本集團帶來重大資本增值。

於回顧期間後，本集團已訂約出售位於上海市虹口區，最近翻新之盛邦國際大廈，代價為人民幣11.6億元(相當於約13.4億港元)，高於我們的賬面成本。該項交易預期將於今個財政年度結束前完成。出售盛邦國際大廈再次印證我們在中國將物業重新定位這一策略奏效，我們將會繼續在中國物色合適之投資機會，目標是於短期內平均分配本集團於香港和上海兩地之全部投資。

## 展望

美國近期推出之第二輪刺激措施可能觸發資金進一步流入包括香港和中國在內之新興市場，進一步推高區內之資產價格。香港政府近期已因應情況，引入多項措施讓市場能適度冷卻下來及對投機性之住宅物業買賣加以控制，而中國政府已採取措施壓抑貨幣供應。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。

儘管今個財政年度下半年可能出現未能預見之情況，但我們對於香港和中國地產行業之前景感到樂觀，而根據我們已完成之銷售交易及預計將於適當時候完成之交易，我們亦很有信心能為股東締造符合物業市場市道並且較去年度更為理想之財務表現。於作出投資決策時，我們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

於報告期間結束時，本集團已將下列資產抵押，作為本集團銀行借款之擔保：

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	88,988	90,226
持作出售物業	4,916,231	4,622,741
銀行存款	35,823	35,183
	<u>5,041,042</u>	<u>4,748,150</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信貸之擔保。

## 或然負債

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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：		
(i) 共同控制實體		
— 擔保金額	447,500	—
— 動用金額	428,144	—
(ii) 聯營公司		
— 擔保金額	84,800	84,800
— 動用金額	74,075	59,050

於本中期期間內，本集團向共同控制實體及聯營公司所作財務擔保之公平值於初步確認時為2,048,000港元，作為給予各相關實體之視作資本出資而確認。董事於各報告期間完結時評估共同控制實體及聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對方應不會申索任何保證金額。

## 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，薪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

截至二零一零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接受重選外，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二零一零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.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.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佈及中期報告。

承董事會命  
主席  
鍾楚義

香港，二零一零年十一月二十六日

於本公佈日期，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。