

CSI

資本策略

2012 中期報告

THE HAMPTON

資本策略地產有限公司

股份代號：497

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

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

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
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
夏愨道12號
美國銀行中心
3108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
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
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」)截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益		793,017	2,510,827
銷售成本		(314,676)	(1,147,415)
毛利		478,341	1,363,412
投資收入及收益(虧損)	4	51,788	(41,931)
其他收益及虧損	5	46	(3,495)
其他收入		14,182	7,311
行政開支		(90,087)	(99,019)
融資成本	6	(33,255)	(25,710)
應佔共同控制實體業績		1,537	30,169
應佔聯營公司業績		14,044	155,964
除稅前溢利		436,596	1,386,701
稅項	7	(46,552)	(71,183)
期內溢利	8	390,044	1,315,518
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		372,969	1,312,060
非控股權益		17,075	3,458
		390,044	1,315,518
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		4.5	16.0
— 攤薄		4.5	15.5

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
期內溢利	390,044	1,315,518
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	(19,817)	33,580
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	4,392	890
	(15,425)	39,207
期內全面收益總額	374,619	1,354,725
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	357,544	1,351,267
非控股權益	17,075	3,458
	374,619	1,354,725

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	691,072	732,558
可供出售投資		71,822	67,430
可換股票據附帶之換股權		21,826	20,180
長期應收貸款	12	88,317	14,040
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益	13	1,281,419	1,181,518
應收共同控制實體款項	14	965,754	498,657
成立一間共同控制實體之已付按金	14	-	118,400
於聯營公司之權益		61,338	47,285
應收一間聯營公司款項	14	759	768
		3,189,167	2,687,696
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	45,392	41,724
收購持作出售物業之已付按金		453,689	72,871
持作出售物業	16	3,079,904	3,241,836
待售發展中物業	17	532,012	-
持作買賣投資		547,928	551,392
可退回稅項		4,086	9,255
證券經紀所持現金		12,491	20,832
銀行結餘及現金		1,834,735	2,424,037
		6,510,237	6,361,947

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	18	135,267	85,441
應付稅項		242,924	214,597
應付共同控制實體款項	14	5,323	457
應付聯營公司款項	14	68,399	68,399
應付附屬公司非控股股東款項	14	180,663	28,658
可換股票據—一年內到期	19	—	9,398
衍生金融工具		4,237	—
銀行借款—一年內到期	20	792,810	726,169
		1,429,623	1,133,119
流動資產淨值			
		5,080,614	5,228,828
		8,269,781	7,916,524
資本及儲備			
股本	21	66,447	65,865
儲備		6,105,509	5,893,023
本公司擁有人應佔權益		6,171,956	5,958,888
非控股權益		30,558	13,483
權益總額		6,202,514	5,972,371
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	20	2,049,247	1,928,303
衍生金融工具		—	7,312
遞延稅項負債	22	18,020	8,538
		2,067,267	1,944,153
		8,269,781	7,916,524

簡明綜合權益變動表

截至二零一二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	資本儲備 千港元 (附註a)	實繳盈餘 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 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
於二零一二年四月一日 (經審核)	66,865	1,228,256	371	1,698	276,058	59,685	6,999	7,323	804	4,311,799	5,958,888	13,483	5,972,371
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372,969	372,969	17,075	390,044
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(19,817)	-	-	-	-	(19,817)	-	(19,817)
直接於權益確認之可供出售 投資之公平值增加	-	-	-	-	-	-	4,392	-	-	-	4,392	-	4,392
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(19,817)	4,392	-	-	372,969	357,544	17,075	374,619
因行使購股權而發行股份 於到期時贖回可換股票據而 轉移	582	5,854	-	-	-	-	-	-	-	-	6,436	-	6,436
出售一間附屬公司部分權益 但並未失去控制權 (附註23)	-	-	-	48,430	-	-	-	-	-	-	48,430	-	48,430
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(7,323)	-	7,323	-	-	-	-
確認為分派之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,342)	(199,342)	-	-	(199,342)
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	66,447	1,234,110	371	50,128	276,058	39,868	11,391	-	-	4,493,583	6,171,956	30,558	6,202,514
於二零一一年四月一日 (經審核)	65,311	1,221,459	371	1,698	276,058	21,474	3,170	7,136	17,788	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
因出售一間附屬公司而撥回	-	-	-	-	-	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 於到期時贖回可換股票據而 轉移	554	6,797	-	-	-	-	-	-	-	-	7,351	-	7,351
提早贖回可換股票據而轉移 確認為權益結算並以股份 支付款項	-	-	-	-	-	-	-	(8,046)	8,046	-	-	-	-
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	276,058	59,791	4,060	7,320	834	3,869,753	5,514,006	2,737	5,516,743

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一二年九月三十日止六個月

附註：

- (a) 於二零一二年四月一日之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，以及所出售非控股權益金額與所收代價公平值之差額。

截至二零一二年九月三十日止六個月的資本儲備代表就出售Eagle Wonder Limited (「Eagle Wonder」) 部分權益所轉讓40%權益的賬面值與所收代價(扣除稅項撥備)之差額。

- (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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)所得現金淨額：			
待售發展中物業增加		(532,012)	-
收購持作出售物業已付按金增加		(388,179)	(34,947)
貿易及其他應收款項(增加)減少		(3,668)	106,301
持作買賣投資減少(增加)		22,793	(36,428)
其他應付款項及應計費用增加		49,826	111,721
持作出售物業減少(增加)		165,899	(185,305)
其他經營業務之現金流入淨額		534,075	1,179,476
		(151,266)	1,140,818
投資活動所用現金淨額：			
向一間聯營公司及共同控制實體墊款		(635,570)	(138,836)
應收貸款增加		(74,277)	-
購入物業、廠房及設備		(169)	(1,949)
證券經紀所持現金減少		8,341	112,256
共同控制實體還款		53,688	-
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)
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
出售附屬公司之所得款項 (扣除已出售現金及現金等價物)	24	-	113,904
已收一間聯營公司及一間共同控制實體之股息		-	122,398
其他投資活動之現金流入淨額		10,031	6,566
		(637,956)	(424,301)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
融資活動所得(所用)現金淨額：			
已付股息		(199,342)	(82,331)
償還借款		(148,807)	(639,150)
贖回可換股票據		(9,550)	(174,350)
出售一間附屬公司部分權益之所得款項	23	58,000	-
獲附屬公司非控股股東墊款		152,005	2,697
籌集新增借款		336,392	641,600
其他融資活動之現金流入淨額		11,222	6,278
		199,920	(245,256)
現金及現金等價物(減少)增加淨額			
		(589,302)	471,261
期初現金及現金等價物			
		2,424,037	1,721,786
期終現金及現金等價物，指銀行結餘及現金			
		1,834,735	2,193,047

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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，截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之下列修訂：

香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具：披露—金融資產之轉讓
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項：收回相關資產

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂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
截至二零一二年九月三十日 止六個月(未經審核)				
所得款項毛額	793,017	-	371,222	1,164,239
收益				
租金收入／酒店營運	108,892	-	-	108,892
銷售持作出售物業	684,125	-	-	684,125
	793,017	-	-	793,017
利息收入及股息收入	-	-	22,406	22,406
應佔共同控制實體業績 (附註ii)	-	1,537	-	1,537
應佔聯營公司業績(附註ii)	-	14,044	-	14,044
分類收益	793,017	15,581	22,406	831,004
分類溢利	412,743	17,660	41,239	471,642
未分配之其他收入				12,102
其他收益及虧損				46
中央行政費用				(13,939)
融資成本				(33,255)
除稅前溢利				436,596

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／酒店營運	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。

分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取／產生之溢利(虧損)、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

本集團資產按報告及經營分類之分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業控股	4,617,499	3,899,353
策略投資	2,309,270	1,846,628
證券投資	658,264	655,316
總分類資產	7,585,033	6,401,297
物業、廠房及設備	171,344	179,667
證券經紀所持現金	12,491	20,832
銀行結餘及現金	1,834,735	2,424,037
其他未分配資產	95,801	23,810
綜合資產	9,699,404	9,049,643

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、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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	19,498	11,817
— 可供出售投資	2,099	300
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	811	229
— 可供出售投資	-	98
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	27,845	(65,402)
— 可換股票據附帶之換股權	1,646	(1,500)
— 衍生金融工具	(111)	(2,986)
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
	51,788	(41,931)

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」）。截至二零一一年九月三十日止六個月，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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
其他收益（虧損）包括：		
匯兌收益	46	454
出售一間聯營公司之收益	-	12,748
提早贖回可換股票據之虧損（附註）	-	(16,697)
	46	(3,495)

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19），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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	17,936	11,405
毋須於五年內悉數償還惟貸款協議載有需 按要償還條款之銀行借款	1,590	2,085
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	11,980	10,200
須於五年內悉數償還之可換股票據	232	2,020
其他借貸	1,517	-
	33,255	25,710

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	47,219	73,400
以往年度撥備(超額)不足	(579)	16
	46,640	73,416
遞延稅項(附註22)	(88)	(2,233)
	46,552	71,183

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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	8,070	7,770
績效獎金	9,568	51,000
退休福利計劃供款	404	140
以股份支付之款項	-	49
	18,042	58,959
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	11,787	8,629
績效獎金	2,472	12,000
退休福利計劃供款	547	562
以股份支付之款項	-	135
	14,806	21,326
員工成本總額	32,848	80,285
物業、廠房及設備之折舊	41,653	5,486
確認為開支之持作出售物業成本	279,156	1,088,040
並經計入：		
銀行利息收入	10,031	6,474

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
截至二零一二年三月三十一日止年度(二零一一年： 截至二零一一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2.4港仙(二零一一年：1.0港仙)	199,342	82,331

董事不建議派付期內之中期股息(二零一一年：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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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)	372,969	1,312,060
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息(扣除稅項)	222	1,340
用作計算每股攤薄盈利之盈利	373,191	1,313,400

10. 每股盈利(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 股份數目	二零一一年 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)	8,300,176	8,221,643
普通股潛在攤薄效應(以千股計):		
購股權	77,773	137,553
可換股票據	10,496	108,498
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	8,388,445	8,467,694

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該等購股權獲行使。

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169,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：1,949,000港元)。

12. 長期應收貸款

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。

本集團之長期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所抵押。應收貸款之實際利率為每年3.78%(二零一二年三月三十一日：3.78%)。應收款項須於一至兩年內分期償還及於到期時整筆過償還。

13. 於共同控制實體之變動

期內，本集團成立由本集團與合營夥伴（為獨立第三方）共同控制之實體Cyrus Point Limited（「Cyrus Point」），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Cyrus Point墊付金額610,450,000港元作為額外資本資源。誠如附註14所載，本集團墊付之款項計入應收共同控制實體款項。

期內，Cyrus Point收購於英屬處女群島註冊成立之實體Surplus King Grand Investment Holding Limited的全部權益，其附屬公司主要從事之業務為經營酒店，而在香港擁有之主要資產為一項酒店物業。

有關收購於二零一二年七月完成，而本集團為其Cyrus Point權益會計法之目的，仍在評估被收購方之可識別資產和負債的公平值。

14. 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／成立一間共同控制實體之已付按金

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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）	965,754	498,657
計入非流動資產之應收一間聯營公司款項（附註ii）	759	768
計入流動負債之應付附屬公司非控股股東款項（附註iii）	180,663	28,658
計入流動負債之應付共同控制實體款項（附註iv）	5,323	457
計入流動負債之應付聯營公司款項（附註iv）	68,399	68,399
成立一間共同控制實體之已付按金（附註v）	-	118,400

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。

14. 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／成立一間共同控制實體之已付按金(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635,570,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：137,236,000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1,215,855,000港元(二零一二年三月三十一日：600,009,000港元)之未來現金流量按實際年利率6厘至6.21厘(二零一二年三月三十一日：6.9厘)折現之現值釐定。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4,000港元(二零一二年三月三十一日：5,364,000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。

有關金額包括已分配至超額投資成本之應佔一間聯營公司之虧損1,341,000港元(二零一二年三月三十一日：8,832,000港元)。

- (iii) 於二零一二年九月三十日之結餘包括金額137,595,000港元(二零一二年三月三十一日：無)乃無抵押、按最優惠利率加1厘計息及無固定還款期。於二零一二年九月三十日之其餘結餘及於二零一二年三月三十一日之全部結餘乃無抵押、免息，且需按要求償還。

- (iv) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

- (v) 於二零一二年三月三十一日之全部結餘為本集團就於Cyrus Point 50%權益之投資之已付按金。有關結餘指本集團將注入Cyrus Point之總投資金額及已存入香港一間銀行之託管賬戶作保管，且可全數退回，並按現行存款利率計息。Cyrus Point已於本期間正式註冊成立。

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：

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款：		
0至30天	2,565	1,874
31至90天	2,556	2,318
	5,121	4,192
應收貸款－一年內到期	4,780	780
預付款項及按金	13,676	14,524
其他應收款項	21,815	22,228
	45,392	41,724

16. 持作出售物業之變動

期內，本集團動用70,432,000港元收購持作出售物業（截至二零一一年九月三十日止六個月：1,005,445,000港元）。

17. 待售發展中物業

於本期間，本公司以中期租賃方式購入香港沙田一幅土地。

本集團擬於該幅土地上發展住宅物業。有關發展工程尚未展開，且預計該等發展中物業不會於報告期末後十二個月內落成。

18. 其他應付款項及應計費用

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	-	10,425
已收租金及相關按金	51,152	50,485
其他應付稅項	1,921	1,934
其他應付款項及應計費用	82,194	22,597
	135,267	85,441

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19,243,000港元（二零一二年三月三十一日：1,394,000港元）。

期內，本集團亦從一名獨立第三方收取約28,800,000港元，以收購本集團一間全資附屬公司的30%權益。該附屬公司在香港從事物業買賣業務。擬進行的收購已於二零一二年九月三十日前終止，有關金額已於二零一二年九月三十日後退還予獨立第三方。

19. 可換股票據

於二零一一年四月一日，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8,000,000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」）。

所有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。

19. 可換股票據 (續)

截至二零一二年三月三十一日止年度，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。贖回二零一一年可換股票據及提早贖回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。

於二零一二年三月三十一日，本公司發行之可換股票據包括本金總額8,000,000港元（「二零一二年可換股票據I」）。

於本期間，本公司於到期時贖回本金額為8,000,000港元之全數二零一二年可換股票據I。贖回二零一二年可換股票據I後，由可換股票據權益儲備轉撥至累計溢利之金額為834,000港元。

可換股票據負債部份於本期間／年度之變動如下：

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
期／年初之賬面值	9,398	165,845
贖回	(9,550)	(157,653)
利息支出	232	2,424
已付利息	(80)	(1,218)
期／年末之賬面值	-	9,398
按呈報目的分析為：		
流動負債	-	9,398

20. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約336,392,000港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：641,600,000港元）及償還銀行借款約148,807,000港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：639,150,000港元）。有關貸款每年按介乎0.85厘至6.21厘（截至二零一一年九月三十日止六個月：0.7厘至5.2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為抵押。所抵押資產之賬面值載於附註26。

21. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
法定：		
於二零一一年四月一日、二零一一年九月三十日、 二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日	8,163,817,074	65,311
因行使購股權而發行股份(附註i)	69,290,352	554
於二零一一年九月三十日及二零一二年三月三十一日	8,233,107,426	65,865
因行使購股權而發行股份(附註ii)	72,812,250	582
於二零一二年九月三十日	8,305,919,676	66,447

附註：

- (i) 截至二零一一年九月三十日止六個月，已因購股權獲行使而按每股10.61港仙發行69,290,352股每股面值0.8港仙的股份。
- (ii) 截至二零一二年九月三十日止六個月，已因購股權獲行使而按每股8.84港仙發行72,812,250股每股面值0.8港仙的股份。

本公司於截至二零一一年及二零一二年九月三十日止六個月發行的所有股份，在各方面與當時的現有普通股享有同等地位。

22. 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：

	出售一間 附屬公司 部分權益 千港元	加速稅項折舊 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日 (經審核)	-	8,687	1,059	(413)	9,333
本年度於簡明綜合收益表計入	-	362	(1,049)	(108)	(795)
於二零一二年三月三十一日 (經審核)	-	9,049	10	(521)	8,538
本期間於簡明綜合收益表計入	-	45	(10)	(123)	(88)
於資本儲備扣除	9,570	-	-	-	9,570
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	9,570	9,094	-	(644)	18,020

23. 出售一間附屬公司部分權益但並未失去控制權

截至二零一二年九月三十日止期間，本集團與獨立第三方Spring Plus Limited (「Spring Plus」) 訂立買賣協議，以出售於本集團間接全資附屬公司Eagle Wonder之40%股本權益，代價為58,000,000港元。Eagle Wonder之間接全資附屬公司瀚晉有限公司(「瀚晉」)已就於香港收購若干物業而訂立買賣協議，且預期上述收購將於二零一二年十二月完成。鑒於本集團並無失去對Eagle Wonder之控制權，所轉讓40%權益之名義賬面值與所收代價(扣除遞延稅項撥備9,570,000港元)之差額48,430,000港元已撥入資本儲備。

24. 出售附屬公司

截至二零一一年九月三十日止期間，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

24. 出售附屬公司(續)

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。

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出淨額	(1,580)
	(1,473)

25. 或然負債

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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：		
共同控制實體	597,650	597,650
一間聯營公司	141,000	84,800
	738,650	682,450
及由下列各方動用：		
共同控制實體	517,650	533,650
一間聯營公司	132,976	84,800
	650,626	618,450

此外，一間共同控制實體(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共同控制實體授出之整筆貸款額度約625,000,000港元(二零一二年三月三十一日：625,000,000)提供企業擔保。於報告期末，相關共同控制實體已動用之銀行額度約為343,100,000港元(二零一二年三月三十一日：318,000,000)。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%。

董事於各報告期末評估該等共同控制實體及聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對方不大可能申索任何保證金額。

26. 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：

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	652,479	689,090
持作出售物業	2,912,055	3,095,275
待售發展中物業	532,012	-
持作買賣投資	121,251	101,061
	4,217,797	3,885,426

27. 報告期末後事項

於二零一二年十月十八日，本公司與配售代理就配售最多1,212,200,000股股份（「配售事項」）訂立配售協議，以及就按認購價每股0.335港元發行最多1,212,200,000股股份（「認購事項」）訂立認購協議。配售事項及認購事項的詳情已於二零一二年十月十八日宣佈。於二零一二年十月三十日，已完成配售事項及發行股份，並相應獲取配售事項的所得款項（扣除交易成本）約395,000,000港元。認購事項的所得款項淨額擬用作未來物業投資及作為本集團的一般營運資金用途。

28. 有關連人士之披露資料

(a) 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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
短期福利	9,270	8,970
退休福利	464	200
股份支付之款項	-	49
	9,734	9,219

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

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

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

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及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第2頁至第27頁之簡明綜合財務報表。該中期財務資料包括於二零一二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

二零一二年十一月十九日

中期股息

董事不建議派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

業績回顧

本集團截至二零一二年九月三十日止六個月錄得之總收益約為793,000,000港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：2,510,800,000港元），主要來自銷售物業收入約684,100,000港元及租金收入約108,900,000港元。收益錄得跌幅主要由於期內物業銷售額減少所致。

截至二零一二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372,900,000港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：1,312,100,000港元），減少約71.6%。

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1,847,200,000港元（二零一二年三月三十一日：2,444,900,000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二零一二年三月三十一日約726,200,000港元增至二零一二年九月三十日約792,800,000港元，而長期銀行借款則由二零一二年三月三十一日約1,928,300,000港元增至二零一二年九月三十日約2,049,200,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資及一般營運資金。因此，本集團之銀行借款總額由二零一二年三月三十一日約2,654,500,000港元增至二零一二年九月三十日約2,842,000,000港元，而本集團之總負債（代表銀行借款）與總資產比率則為29.3%（二零一二年三月三十一日：29.3%）。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約333,300,000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792,800,000港元須於一年內償還、1,043,500,000港元須於一至五年內償還及1,005,700,000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

由於歐洲主權國債務危機的陰霾揮之不散，加上中國經濟放緩及中國和香港政府領導層即將換屆，故回顧期內可謂充滿挑戰。儘管面對重重挑戰，本集團繼續確立其於香港及中國的房地產投資及發展的冒起者地位。

商業物業

期內完成的重大出售事項包括出售告士打道151號安盛中心的地庫，代價約為188,000,000港元。本集團仍然持有安盛中心超過八層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地下全部商舖及78個泊車位，每年賺取收入約60,000,000港元，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之合適時機。

收購方面，本集團已完成收購位於九龍彌敦道購物熱點及旅遊勝地的佐敦諾富特酒店。該酒店為一個設有389間房間之零售及酒店綜合項目。有關交易總值為24億港元，相當於初步收益率約為5.5%。我們的目前計劃是增設更多酒店房間及招徠較高消費力的租戶以盡量提高租金收益。鑒於該項目位於九龍的優越地點，故此地區重建機會亦使該項目坐擁龐大的升值潛力。

尚家生活—住宅物業發展

在市況相對淡靜下，The Hampton仍能在發售上持續取得理想成績，再次印證尚家生活於香港豪宅發展市場上的終極品牌地位。尚家生活將透過陸續展開多個新項目，繼續興建優質住宅單位，在豪宅市場的最前線努力開拓業務。憑藉全球著名室內設計師所提供的設計構思，再配合訂製家具、織造物、地毯、浸漆木刻牌、牆身裝飾及皮制裝設的靈活配搭，尚家生活能夠在高尚的豪宅市場上制定優質和時尚的標準。

The Hampton總共有十一個單位，每個均附有獨特的設計和生活模式概念，當中九個已經裝設全部傢具和售出。於本中期期間，The Hampton其中三個單位已經售出及錄得所得款項總額合共400,000,000港元。我們亦以84,000,000港元再售出The Hampton其中一個單位，預計於二零一二年十一月十六日完成有關交易。我們深信，剩餘兩個具備其本身獨特性的單位將繼續定出新的標準和基準，吸引追求優質居住質素體驗的人士認購。

於二零一二年五月，尚家生活向政府投得一幅土地，位於九龍著名豪宅區九肚山一個約50,376平方呎的房屋地段。該幅地皮預期將興建超過20幢生活模式導向的豪華別墅。座落於山脊頂部，該等別墅將飽覽沙田馬場和毗鄰範圍的壯麗景觀，而且跟中環抑或內地邊境相距亦不過20分鐘車程，對業主極為方便。透過尚家生活匠心獨運的精妙設計，預期該等別墅將成為優質居住和生活模式的另一典範。

最後，於二零一二年七月，我們已簽訂一項協議，收購位於港島渣甸山白建時道的一幢豪宅大廈—松園。該幢大廈座落於向來為富商巨賈理想居住地的著名高尚豪宅區，距離中環僅七分鐘車程。有關地段的總建築面積約為75,000平方呎，將興建一幢標誌性豪宅。我們亦會夥拍國際著名的房地產發展商Grosvenor Limited合作發展這個項目。我們深信，尚家生活將會精心打造這個位於香港的項目，而有關項目亦會替高尚豪華住宅市場訂定新的基準和標準。

企業活動

於二零一二年十月，本公司透過里昂證券資本市場有限公司及摩根大通證券（亞太）有限公司完成先舊後新配售事項，藉此發行合共約12.12億股新股份，令本公司的已發行股份數目達到約95.18億股股份。配售事項的所得款項總額約為400,000,000港元，管理層將運用有關款項收購新項目。我們的往績記錄充分證明，這些項目可望為股東創造重大價值。

前景

全球經濟在歐洲債務危機的持續困擾及美國經濟的緩慢復甦下，正在慢慢地復甦過來。預期中國經濟亦會隨著中國政府領導層換屆而緩慢但穩健地取得經濟增長。此外，目前以梁振英先生為首的政府新管治班子推出了多項全新的房屋政策和印花稅措施，冀最終能達到穩定香港地產市場發展的目標，這些因素和不明朗情況可能加劇市場波動，但同時亦為資本策略及尚家生活帶來更多機遇。

尚家生活方面，本集團關注到新的買家印花稅及特別印花稅將會抑制住宅房屋市場的短期意欲。但是，我們相信這些措施最終會有助政府達致香港地產市場的穩定發展。所以對尚家生活來說，由於我們主要部分的高檔住宅項目將於二零一四年往後才推出市場，我們相信屆時候上述政策對市場以至對海外潛在買家所產生的影響，可能已經變得十分輕微。憑藉配售股份所獲得的款項，管理層相信現時前景有欠明朗的市況將更有利於本集團按公平價格爭取更多收購優質物業用地的機會，從而繼續讓我們建立土地儲備，使尚家生活可發揮其獨特性及確立作為香港和中國優質發展商的地位。

投資物業方面，管理層將繼續運用其已在市場建立的優勢，並且在香港及上海繼續物色和投資符合我們提升價值模式的優質商用物業。

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

於二零一二年九月三十日，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		衍生權益	股權總額之 概約百分比 (%)
		法團名稱	所持股份數目 (附註1)		
鍾楚義（「鍾先生」） (附註2)	實益擁有人	本公司	4,211,362,062股(L)	-	50.70
	受控制法團權益	本公司	4,208,317,062股(L)	-	50.67
周厚文	實益擁有人	本公司	23,790,500股(L)	-	0.29
簡士民	實益擁有人	本公司	20,088,569股(L)	-	0.24

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4,211,362,062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4,208,317,062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，於二零一二年九月三十日，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

於二零一二年九月三十日，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，概無任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有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，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之登記冊所記錄，或因其他原因須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

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2,296,527,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一二年九月三十日本集團總資產值約23.7%。

於二零一二年九月三十日，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 千港元	擔保 千港元
得智有限公司	596,712	447,500
Chater Capital Limited	29,938	150,150
City Synergy Limited	4,565	-
Clever Keen Limited	2,954	-
Expert Vision Investments Limited	-	141,000
Vastness Investment Limited (附註)	-	312,500
萬益管理有限公司	759	-
Cyrus Point Limited	610,450	-
	1,245,378	1,051,150

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 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	5,937,888	2,968,932
流動資產	2,215,485	961,475
流動負債	(1,587,755)	(787,324)
非流動負債	(4,519,381)	(2,126,714)
	2,046,237	1,016,369

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融資額625,000,000港元而引致之負債50%。

審核委員會

截至二零一二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

香港聯合交易所有限公司對上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「前守則」）已作出多項修訂，並改稱該守則為企業管治守則（「企管守則」）。企管守則已於二零一二年四月一日生效。除下列偏離情況外，本公司於期內已應用前守則的原則及全面遵守所有守則條文及部份建議最佳常規；和全面遵守企管守則：

- i. 根據企管守則A.2.1，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A.4.1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守則不較企管守則所規定者寬鬆。
- iii. 根據企管守則A.6.7，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。獨立非執行董事黃森捷拿督及林家禮博士因有其他早已預約之事務而未能出席本公司於二零一二年八月十六日舉行之股東週年大會。

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二零一二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·二零一二年十一月十九日