

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告的內容概不負責，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告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

中期業績公告 截至二零一六年九月三十日止六個月

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

* 僅供識別

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	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>123,310</u>	<u>533,978</u>
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)
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)
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	<u>(15,279)</u>	<u>(15,817)</u>
	<u>(28,582)</u>	<u>(49,950)</u>
期內全面收益總額	<u>94,728</u>	<u>484,028</u>
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	<u>(1,032)</u>	<u>8,047</u>
	<u>94,728</u>	<u>484,028</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年九月三十日

		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)
非流動資產			
物業、廠房及設備		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		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		5,668	4,152
		<u>4,200,385</u>	<u>3,887,999</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	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		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
		<u>16,857,897</u>	<u>14,353,512</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	432,035	236,598
應付稅項		180,086	185,864
應付合營企業款項		122,022	20,130
應付附屬公司非控股股東款項		104,919	100,832
銀行借款—一年內到期		1,061,296	561,101
		<u>1,900,358</u>	<u>1,104,525</u>
流動資產淨值		<u>14,957,539</u>	<u>13,248,987</u>
		<u>19,157,924</u>	<u>17,136,986</u>

	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)
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備	9,483,741	9,586,815
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
權益總額	9,578,048	9,681,352
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
有擔保票據	2,795,130	1,040,130
銀行借款—一年後到期	6,779,941	6,410,008
遞延稅項負債	4,805	5,496
	<hr/>	<hr/>
	9,579,876	7,455,634
	<hr/>	<hr/>
	19,157,924	17,136,986
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

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之香港財務報告準則（「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
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計 準則第38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41號的修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法

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和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。

據此，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。

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	<u>209,182</u>	<u>91,024</u>	<u>664</u>	<u>758,981</u>	<u>1,059,851</u>
對外收益					
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	<u>96,900</u>	<u>88,449</u>	-	-	<u>185,349</u>
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)	<u>36</u>	<u>(24)</u>	-	-	<u>12</u>
分類收益/收入	<u>215,917</u>	<u>64,898</u>	<u>664</u>	<u>67,078</u>	<u>348,557</u>
業績					
分類溢利(虧損)	<u>198,744</u>	<u>(10,261)</u>	<u>(2,827)</u>	<u>56,448</u>	<u>242,104</u>
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					<u>(98,729)</u>
除稅前溢利					<u>123,088</u>

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	<u>179,764</u>	<u>2,766</u>	<u>46,435</u>	<u>414,703</u>	<u>643,668</u>
對外收益					
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	<u>78,343</u>	<u>–</u>	<u>46,100</u>	<u>–</u>	<u>124,443</u>
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)	<u>1,177</u>	<u>(114)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,063</u>
分類收益/收入(開支)	<u>739,575</u>	<u>(30,648)</u>	<u>46,435</u>	<u>46,334</u>	<u>801,696</u>
業績					
分類溢利(虧損)	<u>612,987</u>	<u>(32,650)</u>	<u>20,720</u>	<u>31,809</u>	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					<u>(70,195)</u>
除稅前溢利					<u>541,338</u>

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。

4. 投資收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	—
	<u>59,122</u>	<u>35,910</u>

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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
	<u>37,239</u>	<u>25,089</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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
	<u>98,729</u>	<u>70,195</u>

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)
	<u>468</u>	<u>6,663</u>
澳門所得補充稅		
本期間	1	2,459
	<u>469</u>	<u>9,122</u>
遞延稅項	(691)	(1,762)
	<u>(222)</u>	<u>7,360</u>

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	二零一五年
	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	-	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
	<u>11,510</u>	<u>28,898</u>
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
	<u>22,569</u>	<u>32,981</u>
員工成本總額	<u>34,079</u>	<u>61,879</u>
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	<u>11,840</u>	<u>2,840</u>

11. 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
	<u>6,514</u>	<u>8,994</u>
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
	<u>149,699</u>	<u>140,273</u>

12. 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
	<u>432,035</u>	<u>236,598</u>

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之影響。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1502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，我們深信該個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。

於中期期間後，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需求，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。

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
	<u>10,655,392</u>	<u>9,073,319</u>

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	<u>262,919</u>	<u>262,919</u>
	<u>4,006,082</u>	<u>3,891,878</u>
及由下列各方動用：		
合營企業	2,637,269	2,638,712
一間聯營公司	<u>127,212</u>	<u>126,298</u>
	<u>2,764,481</u>	<u>2,765,010</u>

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）。

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。

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。

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。

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) 及本公司網站 (www.csigroup.hk) 刊登載有上市規則所規定資料的業績公告及中期報告。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一六年十一月三十日

於本公告日期，鍾楚義先生（主席）、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生為本公司執行董事；及林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士為本公司獨立非執行董事。