

CSI

Capital Strategic Investment Limited

資本策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零三年九月三十日止六個月之中期業績

資本策略投資有限公司(「本公司」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年九月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績連同二零零二年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額		238,124	259,101
銷售成本		(203,526)	(215,632)
毛利		34,598	43,469
其他經營收益	4	4,770	4,366
行政費用		(6,915)	(13,340)
其他費用	5	(5,000)	(8,678)
經營溢利	6	27,453	25,817
融資成本		(953)	(333)
應佔聯營公司業績		(9,134)	—
出售附屬公司權益之淨收益		—	2,150
除稅前溢利		17,366	27,634
稅項	7	(685)	—
未計少數股東權益前溢利		16,681	27,634
少數股東權益		(159)	(95)
期內純利		16,522	27,539
每股盈利	8		
— 基本		1.1 仙	2.1 仙
— 攤薄		不適用	2.1 仙

簡明財務報表附註

截至二零零三年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之相關披露規定及香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據實際成本法編製，並對投資物業及證券投資之重估作出修訂。

除會計實務準則第12號（經修訂）「收益稅」外，所採納之會計政策與編製本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之財務報表所依循者相同。實施會計實務準則第12號（經修訂）主要影響涉及遞延稅項。於過往年度，遞延稅項乃以收益表負債法作出部份撥備，即除預期在可見將來不會逆轉之時差影響外，凡產生時差者均確認為負債。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，除少數特殊情況外，須就財務報表所載資產與負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之一切臨時差額確認遞延稅項。會計實務準則第12號（經修訂）並無列明任何過渡規定，故此新會計政策已追溯採納，重列二零零二年度之比較數字。由於改變計算二零零二年度以前期間業績之會計政策，累計結果使二零零二年四月一日之虧絀有所減少，而遞延稅項資產則增加5,036,000港元。上述改變對至二零零二年九月三十日止六個月之收益稅並無影響（二零零三年三月三十一日：收益稅支出增加2,927,000港元）。

3. 分類資料

按業務分類

按業務劃分之本集團營業額及經營業績貢獻分析如下：

	地產代理 千港元	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零三年 九月三十日止期間				
營業額				
對外銷售	<u>1,340</u>	<u>5,286</u>	<u>231,498</u>	<u>238,124</u>
業績				
分類業績	<u>468</u>	<u>1,476</u>	<u>24,537</u>	26,481
未分配之企業開支				(2,708)
利息收入				2,728
股息收入				<u>952</u>
經營溢利				<u>27,453</u>
	地產代理 千港元	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零二年 九月三十日止期間				
營業額				
對外銷售	<u>428</u>	<u>1,254</u>	<u>257,419</u>	<u>259,101</u>
業績				
分類業績	<u>236</u>	<u>428</u>	<u>30,501</u>	31,165
未分配之企業開支				(974)
附屬公司商譽之已確認減值虧損				(8,491)
利息收入				3,839
股息收入				<u>278</u>
經營溢利				<u>25,817</u>

本集團之營業額及經營溢利超過90%源自香港，因此並無呈列地區分類資料。

4. 其他經營收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息收入	2,728	3,839
股息收入	952	278
出售持作發展物業收益	530	—
其他	560	249
	<u>4,770</u>	<u>4,366</u>

5. 其他費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
攤銷商譽	—	187
商譽之已確認減值虧損	—	8,491
證券投資之減值虧損	3,000	—
投資物業之重估減值	2,000	—
	<u>5,000</u>	<u>8,678</u>

6. 經營溢利

經營溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業、廠房及設備折舊	<u>1,068</u>	<u>477</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	<u>(685)</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃根據期間之估計應課稅溢利按17.5%稅率(二零零二年九月三十日：16%)計算。

8. 每股盈利

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
期內純利	<u>16,522</u>	<u>27,539</u>
用作計算每股基本盈利之加權平均 普通股份數目(以千計)	<u>1,533,792</u>	1,283,792
普通股份潛在攤薄效應(以千計)：		
購股權	<u>不適用</u>	<u>13,812</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均 普通股份數目(以千計)	<u>不適用</u>	<u>1,297,604</u>

由於購股權行使價高於本公司股份於期內之平均市價，故此並無呈列截至二零零三年九月三十日止期間之每股攤薄盈利。

9. 結算日後事項

- (a) 本公司之全資附屬公司Capital Strategic Investment (B.V.I.) Limited訂立協議，向獨立第三者出售其全資附屬公司Charm Management Limited(「Charm」)，代價為61,000,000港元。Charm之唯一資產為持有興旺行有限公司(「興旺行」)已發行股份201,000,000股，相等於興旺行已發行股本約28.22%。興旺行之股份在香港聯合交易所有限公司上市。有關詳情載於本公司與興旺行於二零零三年十一月十一日共同刊發之公佈。出售Charm之收益約為5,900,000港元，而本集團於二零零三年九月三十日之有形資產淨值亦因此由437,700,000港元調整約48,800,000港元至486,500,000港元。
- (b) 本集團訂立協議，以總代價約2,451,000港元出售賬面值3,900,000港元之投資物業。出售該等投資物業之虧損約為1,449,000港元。
- (c) 於二零零三年九月五日，本公司之全資附屬公司On Glory Holdings Limited與冠中地產有限公司(「冠中地產」)之全資附屬公司High Cheong Developments Limited(「High Cheong」)訂立協議，向High Cheong出售Consecutive Profits Limited(「CPL」)全部已發行股本80%，代價為6,000,000港元(或會調整)。CPL之唯一資產為於世紀21香港有限公司之82.5%權益。冠中地產為本集團之聯營公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。冠中地產之執行董事兼副主席吳啟民先生亦為CPL之主要股東，故此根據上市規則，該交易屬於冠中地產之關連交易。

中期股息

董事不擬派發截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之營業額約為238,100,000港元，較去年同期約259,100,000港元下降8.1%。證券買賣所得收益減少約25,900,000港元，部份以物業投資所得收益約4,900,000港元抵銷。本集團於截至二零零三年九月三十日止六個月錄得純利約16,500,000港元，而去年同期之純利約為27,500,000港元。

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134,600,000港元之高流通證券投資及約113,900,000港元現金。證券投資主要為高信貸評級之債務證券。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二零零三年三月三十一日約5,200,000港元增至二零零三年九月三十日約7,400,000港元，而長期銀行借款則由二零零三年三月三十一日約25,900,000港元增至二零零三年九月三十日約135,400,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之投資物業，以賺取持續之租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零零三年三月三十一日約31,100,000港元增至二零零三年九月三十日約142,800,000港元，而負債資產比率上升至31.6% (二零零三年三月三十一日：7.7%)。所有銀行借款均以港元為單位，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。借貸還款期最長達10年，其中約7,500,000港元須於一年內償還、46,300,000港元須於一至五年內償還，其餘89,000,000港元之還款期超過五年。

由於本集團資產及負債均以港元及美元為單位，故本集團所面對之匯兌風險輕微。

業務回顧

回顧之六個月期間出現近年來最艱難之經營環境。除伊拉克戰爭對全球經濟造成之不利影響外，非典型肺炎之爆發更令本港經濟大受打擊。然而，本集團仍成功取得良好之投資回報，錄得約16,500,000港元之純利。

本集團針對多種金融工具進行策略投資，主要包括高信貸評級之債務證券及多間本地上市公司發行之可換股債務證券，繼續為本集團取得可觀之收益及經營溢利，而本集團於回顧期間之大部份純利亦來自於該等投資之回報。

其他策略投資方面，除金融工具投資外，本集團亦一直積極爭取把握中國加入世貿所帶來之投資機遇及經濟轉變期間湧現之機遇。就此，本集團於回顧期間曾研究若干可能之投資計劃，其中以優質房地產項目為主。本集團已公佈，於二零零三年七月成功完成收購位於香港告士打道88號之23層高級商廈(連若干車位)。該項收購符合本集團之策略，預期有關租金回報可進一步擴大本集團之持續收入及收益基礎。

本集團之其他優質住宅物業投資方面，雖然非典型肺炎對整個物業租賃市場造成打擊，但本集團轄下之優質住宅物業仍全數租出，於回顧期間一直為本集團帶來穩定之投資回報。隨著非典型肺炎疫情受控，本港物業租賃市場似乎穩定下來，更有改善跡象。基於本集團對本地以至亞洲區房地產市場長遠前景之看法，本集團將繼續物色在此方面之商機，尤其針對具有資本增值潛力及穩定投資回報之項目。

本集團旗下另一項業務由世紀21香港有限公司主理，主要以特許方式經營地產代理工作、房地產項目管理及相關之業務，表現維持平穩，縱然回顧期內由於爆發非典型肺炎導致本地物業市道疲弱，惟經營虧損仍得以控制在相對偏低之水平。自回顧期間結束後，本集團已公佈有條件同意向聯營公司冠中地產有限公司(股份代號：193)出售所持有之世紀21香港有限公司權益，以精簡本集團本身之業務，同時加強冠中地產有限公司之核心業務，從而提升本集團對該公司之投資價值。

於回顧期間結束後，本集團已公佈把握本地股市日益改善之氣氛，成功出售於興旺行有限公司(股份代號：1003)所有投資，套現61,000,000港元。基於本集團之持續收益基礎及內部財務資源均有所加強，展望將來，本集團擬繼續利用本身之優勢，把握機會進行策略投資，並於適當時候擴闊本集團之收入及收益基礎。

或然負債

於二零零三年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零零三年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零零三年九月三十日，以下資產已用作本集團所獲銀行信貸之抵押：

- (a) 賬面值261,013,445港元之投資物業(二零零三年三月三十一日：56,500,000港元)。
- (b) 約5,204,000港元之銀行存款(二零零三年三月三十一日：5,178,000港元)。

僱員

本集團之僱員報酬乃按現行市況及個人表現而釐定，酬金福利及政策會定期檢討。除薪金及銷售佣金外，經評估本集團及個別僱員之表現後，本集團可向僱員發放不定額花紅。本集團亦會授出購股權，以嘉許僱員之貢獻及作為鼓勵。

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計政策及做法，並討論有關核數、內部控制及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目。

最佳應用守則

據董事所知，並無任何資料可合理顯示本公司並無，或於截至二零零三年九月三十日止六個月曾經並無遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟本公司之獨立非執行董事並無指定任期，而須根據本公司之公司細則第99(A)、102(B)及182條於股東週年大會上輪流告退及重選。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司及各附屬公司於年內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

本公司稍後將於香港聯合交易所有限公司網站刊登載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定資料之業績公佈。

承董事會命
執行主席
朱耀銘

香港，二零零三年十二月十八日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。