



CSI

Capital Strategic Investment Limited

資本策略投資有限公司



告士打道 88 號



中期
報告 2003

簡明綜合收益表

截至二零零三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		(7,813)	—
攤銷聯營公司商譽		(1,321)	—
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

簡明綜合資產負債表

於二零零三年九月三十日

	附註	二零零三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零三年 三月三十一日 千港元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	9	262,913	60,400
物業、廠房及設備		6,631	7,676
持作發展物業	9	—	4,000
於聯營公司之權益		81,828	86,378
證券投資	10	24,455	22,450
遞延稅務資產		2,109	2,109
收購投資物業已付按金		—	5,000
		<u>377,936</u>	<u>188,013</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	11,485	5,671
證券投資	10	134,601	268,738
可收回稅項		—	289
已抵押銀行存款		5,204	5,178
銀行結餘及現金		108,704	36,554
		<u>259,994</u>	<u>316,430</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	9,363	4,898
應付稅項		865	187
銀行借貸	13	7,443	5,250
		<u>17,671</u>	<u>10,335</u>
流動資產淨值		<u>242,323</u>	<u>306,095</u>
		<u>620,259</u>	<u>494,108</u>
資本及儲備			
股本	14	15,338	15,338
儲備		469,293	452,771
		<u>484,631</u>	<u>468,109</u>
少數股東權益		<u>288</u>	<u>129</u>
非流動負債			
銀行借貸 — 於一年後到期	13	135,340	25,870
		<u>620,259</u>	<u>494,108</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	累計(虧損)	總計 千港元
				溢利 千港元	
於二零零二年四月一日					
— 原入帳數字	128,379	464,823	—	(163,030)	430,172
— 上年度調整 (附註2)	—	—	—	5,036	5,036
重列	128,379	464,823	—	(157,994)	435,208
削減股本及股份溢價	(115,541)	(464,823)	580,364	—	—
轉撥至累計虧損	—	—	(304,306)	304,306	—
期內純利	—	—	—	27,539	27,539
於二零零二年十月一日	12,838	—	276,058	173,851	462,747
發行股份	2,500	23,750	—	—	26,250
發行股份開支	—	(525)	—	—	(525)
期內虧損	—	—	—	(20,363)	(20,363)
於二零零三年 三月三十一日	15,338	23,225	276,058	153,488	468,109
期內純利	—	—	—	16,522	16,522
於二零零三年 九月三十日	<u>15,338</u>	<u>23,225</u>	<u>276,058</u>	<u>170,010</u>	<u>484,631</u>

簡明綜合現金流量表

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

二零零三年	二零零二年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

來自(用於)經營業務之現金淨額	165,103	(4,630)
用於投資活動之現金淨額	(204,616)	(25,445)
來自(用於)融資活動之現金淨額	115,350	(780)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	75,837	(30,855)
期初現金及現金等價物	32,864	151,382
期終現金及現金等價物	108,701	120,527
現金及現金等價物結存分析		
銀行結餘及現金	108,704	121,377
銀行透支	(3)	(850)
	108,701	120,527

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。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，而有關稅務虧損之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及二零零三年九月三十日止六個月之收益並無影響（截至二零零三年三月三十一日止年度：收益稅支出增加2,927,000港元）。

3. 分類資料

按業務分類

就管理而言，本集團目前分為以下業務，而該等業務為本集團申報主要分類資料之基準。

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 九月三十日止六個月				
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 九月三十日止六個月				
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
攤銷附屬公司商譽	—	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 二零零二年
千港元 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 二零零二年
千港元 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	<u>1,533,791,800</u>	1,283,791,800
--------	----------------------	---------------

普通股份潛在攤薄效應：

購股權	<u>不適用</u>	<u>13,812,000</u>
-----	------------	-------------------

用作計算每股攤薄盈利之加權平均

普通股份數目	<u>不適用</u>	<u>1,297,603,800</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. 投資物業及持作發展物業之變動

期內，本集團以代價約204,000,000港元購入投資物業。

本集團以代價5,000,000元人民幣(約4,530,000港元)出售賬面值4,000,000港元之持作發展物業。

本集團之投資物業已由董事參考於二零零三年九月三十日之估計售價重估，重估減值2,000,000港元已自簡明綜合收益表扣除。

10. 證券投資之變動

期內，本集團以代價約74,395,000港元購入其他投資，並出售賬面值約204,894,000港元之其他投資。

此外，其他投資之未變現賬面收益約1,367,000港元已計入期內之簡明綜合收益表。董事已根據被投資公司所持資產之市值檢討投資證券之賬面值，並確定減值虧損約為3,000,000港元，已自簡明綜合收益表扣除。

11. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之貿易信貸期一般介乎30日至90日。結算日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
0至30日	2,313	2,086
31至60日	1,620	194
61至90日	553	276
90日以上	3,285	713
	7,771	3,269
其他應收款項	3,714	2,402
	11,485	5,671

12. 貿易及其他應付款項

於結算日，貿易及其他應付款項所包括之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
0至30日	2,088	1,214
31至60日	1,543	223
61至90日	592	244
90日以上	2,559	856
	6,782	2,537
其他應付款項	2,581	2,361
	9,363	4,898

13. 銀行借貸

期內，本集團取得新銀行貸款約117,600,000港元。該銀行貸款按現行市場利率計息，並須於10年內分期償還。

14. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於二零零二年三月三十一日		
每股面值0.1港元普通股	1,800,000,000	180,000
調整面值(註a)	—	(162,000)
增加(註a)	<u>16,200,000,000</u>	<u>162,000</u>
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年九月三十日		
每股面值0.01港元普通股	<u>18,000,000,000</u>	<u>180,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零二年三月三十一日		
每股面值0.1港元普通股	1,283,791,800	128,379
調整面值(註a)	—	(115,541)
發行股份(註b)	<u>250,000,000</u>	<u>2,500</u>
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年九月三十日		
每股面值0.01港元普通股	<u>1,533,791,800</u>	<u>15,338</u>

(a) 根據本公司股東在二零零二年八月二十六日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司進行下列股本重組(「股本重組」)：

- 每股已發行及未發行股份之面值由0.10港元減至0.01港元(「削減股本」)；
- 增設16,200,000,000股每股面值0.01港元之普通股，將本公司法定股本由18,000,000港元增至180,000,000港元；
- 本公司於二零零二年三月三十一日之股份溢價賬全數註銷(「削減股份溢價賬」)；
- 削減股本及削減股份溢價賬之進賬撥往本公司之實繳盈餘賬，並將其中304,306,000港元用作抵銷本公司之累計虧損。

股本重組之詳情載於本公司於二零零二年八月九日致股東之通函。

- (b) 本公司以每股現金0.105港元之價格向獨立投資者發行及配發250,000,000股每股面值0.01港元之普通股。所得款項淨額約25,800,000港元用作本公司日常營運之一般營運資金。該等股份乃根據董事於二零零二年八月二十六日舉行之股東特別大會上所獲之一般授權而發行。

15. 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刊發之聯合公佈。於出售後，出售Charm之收益約為5,900,000港元，而本集團於二零零三年三月三十一日之有形資產淨值亦因此由437,700,000港元調整約48,800,000港元至二零零三年九月三十日之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。

獨立審閱報告

德勤 • 關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致：資本策略投資有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已根據 貴公司之指示審閱第1至第12頁所載之中期財務報告。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定中期財務報告須根據香港會計師公會發出之會計實務準則第25號「中期財務申報」及有關規定編製。編製中期財務報告乃董事之責任，並已由彼等審批。

審閱工作

吾等之審閱工作乃根據香港會計師公會發出之核數準則第700號「審閱中期財務報告」進行。審閱工作主要包括對集團管理層作出查詢及運用分析性程序對中期財務報告作出分析，並據此評估所採用之會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用(除非已在中期財務報告內另件披露)。審閱工作並不包括審計程序(如測試監控及核實資產、負債及交易活動)。由於審閱之工作範圍較審計工作少，因此祇能提供較審計工作為低之確定程度。故吾等不會對中期財務報告作出審計意見。

審閱結論

根據吾等審閱(並不構成審計工作)之結果，吾等並不察覺須對截至二零零三年九月三十日止六個月之中期財務報告作出任何重大修改。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零三年十二月十八日

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261,013,000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。

董事所擁有之股份或購股權權益

於二零零三年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條款（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所載或本公司根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則獲悉，朱耀銘先生視為擁有本公司股份450,349,000股，相等於本公司已發行股本29.36%。

該450,349,000股股份由Cyber One Group Limited（「Cyber One」）之全資附屬公司Air Zone Group Limited（「Air Zone」）持有，而Air Zone及Cyber One均為朱耀銘先生控制之公司。此外，Cyber One之全部已發行股本由全權信託基金持有，而其若干公司受益人由朱耀銘先生全資擁有。

除本文所披露者外，於二零零三年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條款第352條存置之登記冊所載或本公司根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則獲悉，本公司董事、主要行政人員或彼等各自之聯繫人士並無擁有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、相關股份或債券權益或短倉。

於截至二零零三年九月三十日止六個月任何時間，本公司、其附屬公司或相聯法團概無訂立任何安排，致使本公司董事、主要行政人員或彼等各自之聯繫人士可藉購入本公司或其相聯法團股份、相關股份或債券而獲利。

主要股東

除上文「董事所擁有之股份權益」所披露者外，就本公司董事所知，於二零零三年九月三十日，按根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，並無任何人士擁有本公司之股份或相關股份權益或短倉。

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截至二零零三年九月三十日止六個月期間概無買賣或贖回本公司任何股份。

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