

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)

股份代號：497

業績公佈

截至二零零四年三月三十一日止年度

資本策略投資有限公司(「本公司」)之董事欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同往年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 (重列) 千港元
營業額	2	415,286	672,194
銷售成本		(353,041)	(622,001)
毛利		62,245	50,193
其他經營收入	4	13,870	9,146
行政開支		(31,262)	(29,496)
其他開支	5	(4,579)	(13,079)
經營溢利	6	40,274	16,764
融資成本		(1,911)	(718)
聯營公司權益之商譽之攤銷		(1,646)	(2,718)
聯營公司權益之負商譽之轉出		274	—
應佔聯營公司業績		(9,153)	(677)
出售附屬公司權益之淨收益		6,171	2,490
出售終止經營業務之淨收益		5,489	—
攤薄／出售聯營公司 權益之淨虧損		(3,439)	(4,809)

除稅前溢利		36,059	10,332
稅項	7	(5,011)	(3,131)
未計少數股東權益之溢利		31,048	7,201
少數股東權益		(405)	(25)
年內純利		30,643	7,176
每股盈利			
基本	8	2.00仙	0.54仙
攤薄	8	1.99仙	0.54仙

附註：

1. 採納香港財務申報準則

本集團於本年度首度採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」。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。上述變動導致本年度之所得稅支出增加2,712,000港元(二零零三年：2,927,000港元)。

2. 營業額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
提供房地產代理服務	2,745	1,227
租金收入	18,263	2,740
銷售物業	21,080	—
銷售證券	373,198	668,227
	415,286	672,194

3. 分類資料

根據現行架構，本集團可分為兩大經營業務分部 分別為— 物業投資及證券投資。

主要業務如下：

物業投資 — 物業銷售及租賃
證券投資 — 證券投資之銷售

下列為以業務分類劃分之本集團營業額及對經營業績之貢獻分析：

	<u>終止經營</u>	<u>繼續經營</u>		
	房地產代理 千港元	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零四年 三月三十一日 止年度				
營業額				
對外銷售	<u>2,745</u>	<u>39,343</u>	<u>373,198</u>	<u>415,286</u>
業績				
分類業績	<u>2,089</u>	<u>22,206</u>	<u>36,978</u>	61,273
不分類之企業開支				(26,942)
利息收入				4,692
股息收入				<u>1,251</u>
經營溢利				<u>40,274</u>

	終止經營	繼續經營		綜合 千港元
	房地產代理 千港元	物業投資 千港元	證券投資 千港元	
截至二零零三年 三月三十一日 止年度				
營業額				
對外銷售	1,227	2,740	668,227	672,194
業績				
分類業績	(245)	(1,192)	49,406	47,969
不分類之企業開支				(38,965)
利息收入				7,264
股息收入				496
經營溢利				16,764

4. 其他經營收入

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入	4,692	7,264
投資上市證券所得股息收入	1,251	496
持有證券投資之未變現收益	2,250	—
投資物業重估增值	4,194	—
出售物業、機器及設備所得收益	—	10
出售持作發展物業所得收益	530	—
其他	953	1,376
	13,870	9,146

5. 其他開支

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售投資物業之虧損	1,449	—
因收購附屬公司產生之 商譽之攤銷虧損	—	187
因收購附屬公司產生之 商譽之減值虧損	130	8,491
持有證券投資之未變現虧損	3,000	1,365
呆壞賬撥備	—	736
投資物業重估減值	—	2,300
	<u>4,579</u>	<u>13,079</u>

6. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)	11,613	18,118
物業、機器及設備折舊	2,166	1,126
	<u>13,779</u>	<u>19,244</u>

7. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	2,201	190
以往年度撥備不足	98	14
遞延稅項	2,712	2,927
	<u>5,011</u>	<u>3,131</u>

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：16%) 計算。香港利得稅稅率於二零零三／二零零四評稅年度起由16%改為17.5%。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利： 本年度純利	<u>30,643</u>	<u>7,176</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)	1,533,792	1,329,682
普通股份潛在攤薄效應(以千計)： 購股權	<u>5,560</u>	<u>—</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>1,539,352</u>	<u>1,329,682</u>

由於購股權之行使價較本公司股份之平均市價為高，故於計算截至二零零三年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並不假設購股權會獲行使。

上文附註1所述會計政策變動導致對每股基本及攤薄盈利比較數字之調整如下：

	基本 港仙	攤薄 港仙
二零零三年每股盈利之對賬：		
未作調整之已申報數字	0.76	0.76
採納會計實務準則第12號(經修訂) 產生之調整	<u>(0.22)</u>	<u>(0.22)</u>
重列	<u>0.54</u>	<u>0.54</u>

末期股息

董事不擬派發截至二零零四年三月三十一日止年度之股息(二零零三年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額約為415,300,000港元，較去年約672,200,000港元減少38.2%。與去年比較，證券投資之營業額下降約295,000,000港元，至於投資物業及物業銷售之營業額則上升約36,700,000港元。

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經營溢利約為40,300,000港元及純利30,600,000港元，較去年錄得約16,800,000港元及7,200,000港元(重列)上升140.2%及327%。經營溢利及純利上升實歸功於投資物業與銷售物業之貢獻增加。

流動資金及財務資源

本集團維持健全之流動資金狀況，於年結日之現金結餘達138,500,000港元，本集團將大部份未動用資金存於信譽昭著之財務機構作定期存款。本集團一般以內部資金及主要往來銀行提供之銀行信貸作為營運資金。

本集團之短期及長期銀行借貸由二零零三年三月三十一日約5,200,000港元及25,900,000港元分別增至二零零四年三月三十一日約47,600,000港元及131,500,000港元。所有長期銀行借貸均用於本集團投資物業，以賺取經常租金收入。因此，本集團之銀行借貸總額由二零零三年三月三十一日約31,100,000港元增至二零零四年三月三十一日約179,100,000港元。總負債與股東權益比率維持於27%之低水平(於二零零三年三月三十一日：7.7%)。本集團所有銀行借貸均以港元計算，並按銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息利率等浮動利率計算利息。還款期最長可達10年，其中約47,600,000港元須於一年內償還；49,700,000港元須於兩至五年內償還；而81,800,000港元須於五年後償還。

外匯風險

由於本集團之資產與負債主要以港元及美元計算，故此匯率變動並不會對本集團之表現、業績及運作造成重大影響。

企業回顧及展望

雖然本港經濟與營商回顧於二零零三年下半年起漸見好轉，但整個回顧年度對本地企業來說實在是荊棘滿途。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。縱然面對種種挑戰，本集團之財務表現更勝去年，並錄得約30,600,000港元之純利，較去年增加327%。

本集團一直致力把握回顧期間之投資良機作出策略投資，好好發展此項主營業務。在云云投資契機當中，自沙士爆發以來跌入谷底之本港物業市場呈現審慎樂觀之復蘇跡象。為把握此投資機遇，拓闊本集團之經常收入及收益基礎，本集團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)。

隨著沙士疫情受控，經濟呈復蘇跡象，以及本港物業市場重拾升軌之訊號更加明顯，當中尤以二零零三年第四季開始為然，故為再次把握復蘇與市況轉趨活躍之投資機會，除收購告士打道88號外，本集團於回顧年度下半年亦積極進行其他物業投資。所有此等物業投資項目均屬於高級商廈單位，收購成本約為57,000,000港元。為將此等投資物業升值所得資本收益套

現，本集團已於回顧期間結束前後成功將此等物業出售或協定出售。此外，於回顧期間結束後以及在其他物業投資當中，本集團同意並已取得股東批准以223,000,000港元收購位於香港九龍尖沙咀漆咸道南53-55號，19層高之高級商廈富國中心，冀取得資本收益之同時亦可拓闊本集團之經常收入及收益基礎。

本集團另一策略投資重點為不同之金融投資工具，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。惟自二零零三年第三季起，鑑於步入加息周期之跡象日趨明顯，本集團已減持金融工具投資，導致本集團來自該等投資之營業額減少。

為精簡本集團之業務、重新調配資源以提升投資回報以及加強本集團之核心業務，本集團已按公佈將世紀21香港有限公司(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)之權益售予本集團之聯營公司冠中地產有限公司(股份代號：193)。此外，正如先前所公佈本集團已於二零零三年十一月成功出售於興旺行有限公司(股份代號：1003)之所有投資，套現61,000,000港元。

展望將來，有見本集團之經常收入基礎更加雄厚，內部財務資源充裕，本集團將繼續利用現有優勢把握時機作出策略投資，並於適當時拓闊本集團之收入及收益基礎。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。

或然負債

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團就聯營公司獲授之 銀行信貸提供公司擔保	101,000	—

於二零零四年三月三十一日，聯營公司動用之銀行信貸約為77,000,000港元。

資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲一般銀行信貸之擔保：

- (a) 賬面值為482,650,000港元(二零零三年：56,500,000港元)之投資物業。
- (b) 為數5,219,000港元(二零零三年：5,178,000港元)之銀行存款。

僱員獎勵

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。

買賣或贖回股份

本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司股份。

最佳應用守則

董事認為，除本公司獨立非執行董事並無指定任期而須根據本公司公司細則第99(A)、102(B)及182條於股東週年大會上輪流告退及重選外，本公司於整年內一直遵守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14所載之最佳應用守則。

於聯交所網站公佈其他資料

載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定資料之業績公佈稍後將於聯交所網站刊登。

股東週年大會

本公司將於二零零四年八月三十日星期一舉行二零零四年股東週年大會，股東週年大會通告將於稍後按上市規則之規定刊登及寄發。

承董事會命
執行主席
朱耀銘

香港，二零零四年七月十四日

* 僅供識別

於本公佈日期，朱耀銘先生及馬慧敏女士為執行董事；鄭毓和先生為非執行董事，而劉宇環先生、黃森捷先生及林家禮先生為本公司獨立非執行董事。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。