

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)

截至二零零四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」)董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績連同二零零三年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元 (未經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)
營業額		159,370	238,124
銷售成本		(138,959)	(203,526)
毛利		20,411	34,598
其他經營收益	3	3,992	4,770
其他經營開支		(3,675)	—
行政費用		(14,268)	(6,915)
其他費用	4	(6,159)	(5,000)
經營溢利	5	301	27,453
融資成本		(1,134)	(953)
出售附屬公司 權益之收益		47,228	—
應佔聯營公司業績		(171)	(7,813)
攤銷聯營公司 權益之商譽		(75)	(1,321)
聯營公司權益 被攤薄之虧損		(2,021)	—

除稅前溢利		44,128	17,366
稅項	6	(1,954)	(685)
未計少數股東 權益前溢利		42,174	16,681
少數股東權益		—	(159)
期內純利		42,174	16,522
每股盈利	7		
— 基本		11.0 仙	4.3 仙
— 攤薄		10.8 仙	無

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

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。

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。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零四年三月三十一日止財政年度之財務報表所依循者相同。

2. 分類資料

業務分類

本集團以業務分類作為分類資料之主要呈報方式。

按業務劃分之本集團營業額及經營業績貢獻分析如下：

	持續經營業務		綜合 千港元
	物業投資 千港元	證券投資 千港元	
截至二零零四年 九月三十日止六個月			
營業額			
對外銷售	<u>119,011</u>	<u>40,359</u>	<u>159,370</u>
業績			
分類業績	<u>19,157</u>	<u>(17,156)</u>	2,001
未分配之企業開支			(4,189)
利息收入			2,129
股息收入			<u>360</u>
經營溢利			<u>301</u>

	正終止 經營業務	持續經營業務		綜合 千港元
	地產代理 千港元 (附註)	物業投資 千港元	證券投資 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	1,340	5,286	231,498	238,124
業績				
分類業績	468	1,476	24,537	26,481
未分配之企業開支				(2,708)
利息收入				2,728
股息收入				952
經營溢利				27,453

附註：

於二零零三年九月五日，本集團訂立協議出售其於Consecutive Profits Limited及其附屬公司之全部權益，該等公司之主要業務為提供地產代理服務。出售事項已於二零零四年一月三十一日完成，因此，提供地產代理服務之業務分部在截至二零零三年九月三十日止六個月被視為正終止經營業務。

地區分類

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。

3. 其他經營收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
上市投資之股息收入	360	952
利息收入	2,129	2,728
出售持作發展物業收益	—	530
出售物業、廠房及設備收益	1,417	—
其他	86	560
	<u>3,992</u>	<u>4,770</u>

4. 其他費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資物業之重估減值	—	2,000
持有證券投資之減值虧損	6,159	3,000
	<u>6,159</u>	<u>5,000</u>

5. 經營溢利

經營溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業、廠房及設備折舊	<u>790</u>	<u>1,068</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	2,300	685
遞延稅項	(346)	—
	<u>1,954</u>	<u>685</u>

香港利得稅乃根據期間之估計應課稅溢利按17.5%稅率(二零零三年：17.5%)計算。

7. 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	
	二零零四年	二零零三年
	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>42,174</u>	<u>16,522</u>
用作計算每股基本盈利之加權 平均普通股份數目	383,448,000	<u>383,448,000</u>
普通股份潛在攤薄效應： 購股權	<u>7,160,000</u>	
用作計算每股攤薄盈利之 加權平均普通股份數目	<u>390,608,000</u>	

每股基本盈利乃根據期內純利42,174,000港元(截至二零零三年九月三十日止六個月：16,522,000港元)期內已發行普通股之加權平均數383,448,000股(截至二零零三年九月三十日止六個月：383,448,000股，已就二零零四年八月完成之股份合併之影響作出調整)。

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。

中期股息

董事不擬派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之營業額約為159,400,000港元，較去年同期約238,000,000港元下降33%。證券買賣所得收益減少約191,100,000港元，部份以物業投資所得收益增加約113,700,000港元抵銷。本集團於截至二零零四年九月三十日止六個月錄得純利約42,200,000港元，而去年同期之純利約為16,500,000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88,000,000港元之高流通證券投資及約189,300,000港元銀行結餘及現金。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二零零四年三月三十一日約47,600,000港元減至二零零四年九月三十日約24,600,000港元，而長期銀行借款則由二零零四年三月三十一日約131,500,000港元增至二零零四年九月三十日約243,300,000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二零零四年三月三十一日約179,100,000港元增至二零零四年九月三十日約267,900,000港元，而負債資產比率上升至38.5% (二零零四年三月三十一日：27%)。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24,600,000港元須於一年內償還、88,000,000港元須於一至五年內償還，其餘155,300,000港元之還款期超過五年。

由於本集團資產及負債主要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

回顧期內，本地經濟、營商環境及市場氣份出現近幾年以來最強勁之改善。本集團繼續尋求上述改善帶來之投資良機作出策略投資，集中發展此項主營業務。

尤其是，在云云投資契機當中，本港物業市場呈現決定性之復蘇跡象，從近年低位反彈。為把握此市場中之投資機遇，拓闊本集團之經常收入及收益基礎，本集團繼二零零三年第四季作出物業投資後加大物業投資力度。所有此等物業投資項目均屬於高級商廈單位，而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內成功將其中大部分物業出售或協定出售套利，為本集團於回顧期內之營業額貢獻約104,000,000港元，產生約12,800,000港元純利。

除上述投資物業外，二零零四年七月十四日取得本公司股東批准後，本集團成功完成以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，本集團已如前公佈，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。此外，本集團於擁有本地某準酒店項目之聯營公司之長線投資亦已於回顧期間內成功出售並取得收益。

因此，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界別之商機，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 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
本集團就授予聯營公司 之銀行貸款作出之公司擔保	—	101,000

資產抵押

於申報日期，以下資產已用作本集團所獲銀行信貸之抵押：

- (a) 賬面值670,704,000港元之投資物業(二零零四年三月三十一日：482,650,000港元)。
- (b) 約5,219,000港元之銀行存款(二零零四年三月三十一日：5,219,000港元)。

本集團亦與銀行簽訂了投資物業之租金收入轉讓書，作為本集團獲授之銀行融資之抵押。

資本承擔

二零零四年
九月三十日
千港元

二零零四年
三月三十一日
千港元

有關收購物業、廠房及設備之
已訂約但未於財務報表之
資本承擔

7,825

10,430

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，包括審閱截至二零零四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，或於截至二零零四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二零零四年九月三十日止六個月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，二零零四年十二月十六日

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

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。