

CSI

Capital Strategic Investment Limited

資本策略投資有限公司

香港打連街88號

電話號碼 33-55 31

2004年 中期報告

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	4	3,992	4,770
其他經營開支		(3,675)	—
行政費用		(14,268)	(6,915)
其他費用	5	(6,159)	(5,000)
經營溢利	6	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	7	(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	8	11.0 仙	4.3 仙
— 基本		11.0 仙	4.3 仙
— 攤薄		10.8 仙	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

	附註	二零零四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	670,704	482,650
物業、廠房及設備 於聯營公司之權益	10	987	5,740
證券投資	11	25,407	63,138
收購物業、廠房及設備之已付按金		34,261	36,250
遞延稅務資產		5,201	2,596
		299	275
		736,859	590,649
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	3,043	16,785
存放於股東之按金		4,835	5,807
證券投資	11	88,095	111,484
持作出售物業		5,150	42,226
可退回稅項		189	189
已抵押銀行存款		5,219	5,219
銀行結餘及現金		184,098	133,290
		290,629	315,000

	附註	二零零四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應計款項及其他應付款項		12,721	10,351
應付稅項		4,407	2,107
銀行借貸 — 於一年內到期	13	24,580	47,582
		41,708	60,040
流動資產淨值			
		248,921	254,960
		985,780	845,609
資本及儲備			
股本	14	15,338	15,338
儲備		726,566	697,917
		741,904	713,255
非流動負債			
銀行借貸 — 於一年後到期	13	243,320	131,476
遞延稅項負債		556	878
		243,876	132,354
		985,780	845,609

簡明綜合權益變動表

截至二零零四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	投資物業 重估儲備 千港元	累計 溢利(虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日	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	15,338	23,225	276,058	—	170,010	484,631
重估投資物業產生盈餘	—	—	—	214,503	—	214,503
期內純利	—	—	—	—	14,121	14,121
於二零零四年三月三十一日	15,338	23,225	276,058	214,503	184,131	713,255
出售附屬公司時自重估儲備撥出	—	—	—	(13,525)	—	(13,525)
期內純利	—	—	—	—	42,174	42,174
於二零零四年九月三十日	15,338	23,225	276,058	200,978	226,305	741,904

本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度進行股本重組產生之金額。

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	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
	(未經審核)	(未經審核)
來自經營業務之現金淨額	110,880	165,103
用於投資活動之現金淨額	(148,914)	(204,616)
來自融資活動之現金淨額	93,840	115,350
現金及現金等價物增加淨額	55,806	75,837
期初現金及現金等價物	128,292	32,864
期終現金及現金等價物	184,098	108,701
現金及現金等價物結存分析		
銀行結餘及現金	184,098	108,704
銀行透支	—	(3)
	184,098	108,701



簡明財務報表附註

截至二零零四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。

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年度之財務報表所依循者相同。

3. 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	持續經營業務		綜合
	經營業務	物業投資	證券投資	
	地產代理	千港元	千港元	千港元
	(附註)			
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。

4. 其他經營收益

	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
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
	3,992	4,770

5. 其他費用

	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
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
	6,159	5,000

6. 經營溢利

經營溢利已扣除：

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

7. 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)	—
本公司及其附屬公司應佔金額	1,954	685

香港利得稅乃根據本集團附屬公司之估計應課稅溢利按17.5%稅率(二零零三年：17.5%)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	42,174	16,522
用作計算每股基本盈利之加權 平均普通股份數目	383,448,000	383,448,000
普通股份潛在攤薄效應：		
購股權	7,160,000	
用作計算每股攤薄盈利之 加權平均普通股份數目	390,608,000	

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)及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。



9. 投資物業之變動

期內，本集團以代價約232,704,000港元購入投資物業。

因出售附屬公司出售賬面值約44,650,000港元之投資物業。

董事認為自二零零四年三月三十一日以來，投資物業之市值並無重大變動。

10. 物業、廠房及設備之變動

期內，物業、廠房及設備賬面值合共約3,963,000港元以代價約5,380,000港元出售，導致出售收益約1,417,000港元。

11. 證券投資之變動

期內，本集團以代價約28,952,000港元購入其他投資，並出售賬面值約39,878,000港元之其他投資。

此外，其他投資之未變現賬面收益約8,293,000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6,159,000港元，已自簡明綜合收益表扣除。

12. 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：

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
0至30日	—	144
	—	144
其他應收款項	3,043	16,641
	3,043	16,785

13. 銀行借貸

期內，本集團取得新銀行貸款約145,000,000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：		
於二零零四年三月三十一日 每股面值0.01港元普通股	18,000,000,000	180,000
股份合併(附註)	<u>(13,500,000,000)</u>	<u>—</u>
於二零零四年九月三十日 每股面值0.04港元普通股	<u>4,500,000,000</u>	<u>180,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零四年三月三十一日 每股面值0.01港元普通股	1,533,791,800	15,338
股份合併(附註)	<u>(1,150,343,850)</u>	<u>—</u>
於二零零四年九月三十日 每股面值0.04港元普通股	<u>383,447,950</u>	<u>15,338</u>

附註：

根據本公司在二零零四年八月三十日舉行之股東特別大會上通過之決議案，已發行及未發行股本中每四股面值0.01港元之普通股合併為一股面值0.04港元之普通股。股份合併後已發行及未發行股份之面值由每股0.01港元增至0.04港元。有關詳情載於本公司於二零零四年七月三十日致股東之通函。

15. 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	<u>—</u>	<u>101,000</u>

16. 資產抵押

於二零零四年九月三十日，以下資產已用作本集團所獲銀行信貸之抵押：

- (a) 賬面值約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，作為本集團獲授銀行融通額之抵押。

17. 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
已訂約收購物業、廠房及設備而 未於財務報表撥備之資本承擔	<u>7,825</u>	<u>10,430</u>

18. 出售附屬公司

截至二零零四年九月三十日止期間，本集團出售其附屬公司，總代價約為139,253,000港元。出售事項之詳情概列如下：

	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
所出售之淨資產	105,550	—
出售時自投資物業重估儲備中撥出	(13,525)	—
	92,025	—
出售附屬公司之收益	47,228	—
代價	139,253	—
支付方式：		
現金	139,253	—
出售時產生之現金流入淨額：		
已收取之現金代價	139,253	—
所出售之銀行結餘及現金	(80)	—
	139,173	—

所出售之附屬公司對本集團於本期間之業績及現金流量並無任何重大貢獻。



獨立審閱報告

Deloitte.

德勤

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16頁所載之中期財務報告。

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行披露)。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二零零四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，二零零四年十二月十六日

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，故滙價波動對本集團之表現、業務及營運並無重大影響。

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。

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

董事之股份權益

長倉

名稱	身份	股份數目	概約股權百分比
鍾楚義	實益擁有人及	113,007,250 (附註1)	29.47%
	受控制法團權益	112,587,250 (附註2)	29.36%

附註：

1. 即鍾楚義先生(「鍾先生」)持有之420,000股個人股份權益及Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」)持有之112,587,250股法團股份權益之總和。鍾先生與Earnest Equity為本公司之主要股東。
2. 此等股份乃由Earnest Equity 持有，Earnest Equity之全部已發行股本則由Digisino Assets Limited(「Digisino」)以鍾先生創立之一全權信託之受託人之身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino與Earnest Equity皆為鍾先生控制之法團。


購股權計劃及董事收購股份或債權證之權利

下表披露一名董事所持本公司購股權於期內之變動：

董事	購股權類別	行使價 港元	於二零零四年		期間授出	於二零零四年	
			四月一日 尚未行使	股份合併 之調整		九月三十日 尚未行使	期間行使
馬慧敏	二零零一年 (註1)	0.168	31,500,000	(31,500,000)	—	—	—
		0.672	—	7,875,000	—	—	7,875,000
	二零零二年 (註2)	0.140	12,500,000	(12,500,000)	—	—	—
		0.560	—	3,125,000	—	—	3,125,000
總計			<u>44,000,000</u>	<u>(33,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,000,000</u>

註：

- 根據二零零一年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於二零零一年八月三十日起計每十二個月期間（直至二零零五年八月二十九日），各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
- 根據二零零二年購股權計劃可予以行使之購股權數目設有限制，於二零零二年九月二十三日起計每十二個月期間（直至二零零六年九月二十二日），各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。



除本文所披露者外，於二零零四年九月三十日，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）之股份、相關股份或債券權益或短倉。

主要股東

除上文「董事之股份權益」所披露者外，本公司並不知悉有任何股東持有股份及相關股份之權益或淡倉而須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

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，二零零四年十二月十六日