

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 截至二零零五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」)於截至二零零五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

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	1	368,864	415,286
銷售成本		<u>(313,142)</u>	<u>(356,626)</u>
毛利		55,722	58,660
其他經營收入	2	9,641	13,870
行政開支		(23,740)	(27,677)
其他開支	3	<u>(5,715)</u>	<u>(4,579)</u>
經營溢利	4	35,908	40,274
融資成本		(5,361)	(1,911)
聯營公司權益之商譽之攤銷		(359)	(1,646)
聯營公司之負商譽之轉出		350	274
應佔聯營公司業績		3,165	(9,153)
出售附屬公司權益之淨收益		47,228	6,171
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		<u>(3,587)</u>	<u>(3,439)</u>

除稅前溢利		77,344	36,059
稅項	5	(5,935)	(5,011)
未計少數股東權益之溢利		71,409	31,048
少數股東權益		363	(405)
年內純利		71,772	30,643
股息	6	16,959	—
每股盈利	7		
基本		18.71仙	8.00仙
攤薄		18.18仙	7.96仙

簡明綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	二零零五年 三月三十一日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
投資物業	818,000	482,650
物業、廠房及設備	15,080	5,740
持作發展物業	16,000	—
收購附屬公司已付按金	35,000	—
於聯營公司之權益	30,119	63,138
證券投資	16,751	36,250
收購物業、廠房及設備已付按金	—	2,596
遞延稅項資產	609	275
	931,559	590,649

流動資產

貿易及其他應收款項	5,562	16,785
存放於保證金保存人之按金	4,531	5,807
證券投資	128,407	111,484
持作出售物業	227,009	42,226
可退回稅項	919	189
已抵押銀行存款	5,230	5,219
銀行結餘及現金	211,199	133,290
	<u>582,857</u>	<u>315,000</u>

流動負債

貿易及其他應付款項	41,304	10,351
應付稅項	3,906	2,107
銀行貸款 — 一年內到期	158,610	47,582
	<u>203,820</u>	<u>60,040</u>

流動資產淨額

	<u>379,037</u>	<u>254,960</u>
	<u><u>1,310,596</u></u>	<u><u>845,609</u></u>

資本及儲備

股本	15,382	15,338
儲備	903,408	697,917
	<u>918,790</u>	<u>713,255</u>

少數股東權益

少數股東權益	—	—
應付少數股東權益之貸款	13,016	—
	<u>13,016</u>	<u>—</u>

非流動負債

銀行貸款 — 一年後到期	376,430	131,476
遞延稅項負債	2,360	878
	<u>378,790</u>	<u>132,354</u>
	<u>1,310,596</u>	<u>845,609</u>

附註：

1. 分類資料

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：

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零五年 三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	<u>146,615</u>	<u>222,249</u>	<u>368,864</u>
業績			
分類業績	<u>26,570</u>	<u>4,767</u>	31,337
不分類之企業開支			(2,070)
利息收入			5,085
股息收入			<u>1,556</u>
經營溢利			<u>35,908</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	
截至二零零四年 三月三十一日止年度				
營業額				
對外銷售	2,745	39,343	373,198	415,286
業績				
分類業績	2,089	22,206	36,978	61,273
不分類之企業開支				(26,942)
利息收入				4,692
股息收入				1,251
經營溢利				40,274

2. 其他經營收入

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入	5,085	4,692
投資上市證券所得股息收入	1,556	1,251
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	781	—
出售持作發展物業所得收益	—	530
其他	2,219	953
	<u>9,641</u>	<u>13,870</u>

3. 其他開支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
因收購附屬公司產生之商譽之攤銷虧損	78	130
持有證券投資之未變現虧損	5,189	3,000
出售證券投資之虧損	448	—
出售投資物業之虧損	—	1,449
	<u>5,715</u>	<u>4,579</u>

4. 經營溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
員工成本包括董事酬金	7,271	11,613
物業、機器及設備折舊	1,482	2,166

5. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	4,744	2,201
以往年度撥備不足	43	98
	<u>4,787</u>	<u>2,299</u>
遞延稅項	1,148	2,712
	<u>5,935</u>	<u>5,011</u>

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

6. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
擬派末期股息每股3.5港仙 (二零零四年：無)	<u>16,959</u>	<u>—</u>
	<u>16,959</u>	<u>—</u>

董事議決建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股3.5港仙(二零零四年：無)，合共16,959,000港元。

結算日後之擬議末期股息並無於結算日確認為負債。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 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>71,772</u>	<u>30,643</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)	383,517	383,448
普通股份潛在攤薄效應(以千計)： 購股權	<u>11,273</u>	<u>1,390</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>394,790</u>	<u>384,838</u>

因本公司已發行及未發行股本中每四股每股面值0.01港元之普通股合併為一股每股面值0.04港元普通股之股份合併，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
二零零四年每股盈利之對賬：		
未作調整之已申報數字	2.00	1.99
股份合併產生之調整	6.00	5.97
	<hr/>	<hr/>
重列	8.00	7.96
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

股息

董事建議向二零零五年八月二十五日名列股東名冊之本公司股東派發每股3.5港仙之末期股息。本公司將於二零零五年八月二十五日舉行之應屆股東週年大會上提呈所需決議案，決議案如獲通過，則本公司將於二零零五年九月十三日向股東支付股息。擬派股息須待股東於應屆股東週年大會上批准作實，故並無於財務報表內計作負債。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零五年八月二十三日星期二至二零零五年八月二十五日星期四(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理本公司股東登記手續，期內將不會登記任何本公司股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息(如獲批准)之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零零五年八月二十二日星期一下午四時正前交回香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業績回顧

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約為368,900,000港元，較去年約415,300,000港元減少11.2%。與去年比較，證券投資之營業額下降約151,000,000港元，至於物業投資(包括物業銷售及租賃)之營業額則上升約107,300,000港元，成為本集團之主要收入來源。本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度之純利約為71,800,000港元，較去年之30,600,000港元上升約134%。

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211,200,000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二零零四年三月三十一日約47,600,000港元及131,500,000港元分別增至二零零五年三月三十一日約158,600,000港元及376,400,000港元。所有長期銀行借貸均用於本集團之物業，以賺取經常租金收入。因此，本集團之銀行借貸總額由二零零四年三月三十一日約179,100,000港元增至二零零五年三月三十一日約535,000,000港元。本集團於年結日之資本負債比率約為39.3%(於二零零四年三月三十一日：21.2%)，乃將總負債除以資產總值而得出。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158,600,000港元須於一年內償還；146,000,000港元須於二至五年內償還；而230,400,000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

吾等欣然呈報，集團於二零零四—二零零五年度再創佳績，為股東創造價值，帶來增長。全憑集團物色策略投資機會之觸覺敏銳，加上對敲定投資及套現獲利之時機拿捏準確，故集團錄得約71,800,000港元純利，較去年上升約134%，繼去年後再度錄得逾100%之純利增長，續創佳績。

當中，為了在本地物業價格持續急升之情況下抓緊投資機會，故除了自二零零三年第四季以來作出之策略性物業投資以外，集團於本年度內亦不斷積極進行策略性物業投資。所有物業投資均屬於黃金地段之商業單位，且為了適時地套現項目升值所產生之資本收益，本集團於日常物業貿易業務範圍內成功售出或同意售出當中大部份物業。

至於集團之其他策略投資重點(即多種金融工具及其他債務證券)而言，此等項目仍繼續對集團之收益及經營溢利作出重要貢獻。儘管如此，集團自二零零三年底起步入加息周期以來便已減少投資於金融工具，以致此等投資帶來之營業額下降。

除金融工具之投資外，集團最近已全數變現於其中一間上市聯營公司冠中地產有限公司(香港聯交所股份代號：193)之投資，將內部資源更集中的投放於未來增長。此外，集團亦已積極物色及評估於中國以及東南亞其他地區內之其他大量潛在策略投資機會，惟年內尚未有潛在策略投資機會符合集團嚴謹的投資準則。

於二零零五年三月，集團之投資決策技巧及出色往績得到區內一些著名交易決策者的認同，其中包括分別擔任電訊盈科有限公司主席及副主席等職位之李澤楷先生及袁天凡先生，以及德祥企業集團有限公司。彼等認購本公司配售之108,000,000港元新股中的大部份，而有關配售亦已於二零零五年五月完成。配股擴大了股東基礎及鞏固財務靈活度，有助集團捉緊未來在香港及東南亞的地產或地產以外界別作出更大規模策略投資之機會，除此之外，這些聲名顯赫之交易決策者更成為了集團之策略股東，使到集團得以在彼等或會遇上或參與之任何商業發展及新投資機會方面進一步受惠。

無論是本集團，又或是背靠中國穩定強勁增長之本地經濟，以及其他東南亞地區來說，二零零五年之前景確實秀麗。因此，憑藉穩固之內部財務資源、擴大後之股東基礎、經常性收入基礎以及更鞏固之增長根基，集團將繼續發揮本身優勢把握策略投資機會，特別著眼於一些競爭稍緩、潛在回報更吸引之更大規模策略投資項目，務求為股東創造更高價值，取得進一步增長。

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，薪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。

或然負債

	二零零五年 千港元	二零零四年 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

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818,000,000港元(二零零四年：482,650,000港元)之投資物業。
- (b) 為數5,230,000港元(二零零四年：5,219,000港元)之銀行存款。

資本承擔

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關收購物業、廠房及設備之 已訂約而未於財務報表撥備之 資本開支	—	10,430
有關收購附屬公司之已訂約 而未於財務報表撥備之資本開支	<u>205,000</u>	<u>—</u>
	<u><u>205,000</u></u>	<u><u>—</u></u>

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。

公司管治

本公司於年內一直遵守於二零零五年一月一日前生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之最佳應用守則。

於二零零五年一月一日，上市規則附錄14所載之最佳應用守則由上市規則附錄14及23之「公司管治守則及報告」所取代。本公司將於截至二零零六年三月三十一日止年度起遵守新守則。

本公司已採納上市規則附錄10作為本公司董事進行證券交易之標準守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已聯同管理層及本公司之外聘核數師審議本集團採納之會計政策及慣例，並討論審核、內部控制及財務申報程序，其中包括審閱截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表。

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

本公司將於二零零五年八月二十五日星期四舉行二零零五年股東週年大會，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
執行董事
馬慧敏

香港，二零零五年七月二十一日

於本公佈日期，鍾楚義先生為非執行主席及非執行董事；馬慧敏女士及周厚文先生為執行董事；而劉宇環先生、黃森捷拿督、林家禮博士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。