

CSI

Capital Strategic Investment Limited

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)

截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績公佈

中期業績摘要

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
總營業額	287,381	159,370
採納新香港財務申報準則前本集團之期內純利	70,560	42,174
採納新香港財務申報準則後所編製本集團之期內純利	11,709	28,649

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之多項新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務申報準則」）。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。採納新香港財務申報準則導致本集團之會計政策出現變動，並對目前或過往會計期間業績之編製及呈列方式構成影響，詳情載於下文。

期內純利 (未計少數股東權益前) 之對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
採納新香港財務申報準則前之期內純利	70,560	42,174
調整：		
不予攤銷聯營公司權益之商譽	27	—
出售聯營公司權益之收益	(1,225)	—
出售投資物業之收益 (於其他經營收入中列賬)		
將予確認及調整至截至二零零五年 三月三十一日止年度之收益表內 (附註)	(62,554)	—
出售附屬公司權益之收益	—	(13,525)
稅項	5,228	—
預付租賃款項 (於行政開支中列賬) 之攤銷	(327)	—
	<hr/>	<hr/>
採納新香港財務申報準則後編製之期內純利	11,709	28,649

附註：62,554,000港元款項乃表示於追溯應用由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第40號「投資物業」後，在出售投資物業時由投資物業儲備轉出至收益表款項之減少。該款項亦表示於追溯應用由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第40號「投資物業」後，將於截至二零零五年三月三十一日止年度之收益表內確認之投資物業重估公平值之收益。

期內收益表(未計少數股東權益前)之對賬

	截至二零零五年九月三十日止六個月			截至二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核及 經重列)
	採納新香港 財務申報準則 前編製之金額 千港元 (未經審核)	採納新香港 財務申報準則 之影響 千港元 (未經審核)	採納新香港 財務申報準則 後編製之金額 千港元 (未經審核)	
營業額	287,381		287,381	159,370
銷售成本	(264,135)		(264,135)	(138,959)
毛利	23,246		23,246	20,411
其他經營收入	69,120	(62,554)	6,566	3,992
其他經營開支	—		—	(3,675)
行政開支	(14,772)	(327)	(15,099)	(14,268)
其他開支	—		—	(6,159)
經營溢利	77,594		14,713	301
融資成本	(7,576)		(7,576)	(1,134)
出售／攤薄一家聯營公司權益之收益(虧損)	12,873	(1,225)	11,648	(2,021)
出售附屬公司權益之收益	—		—	33,703
應佔聯營公司業績	362		362	(171)
聯營公司權益之商譽之攤銷	(27)	27	—	(75)
除稅前溢利	83,226		19,147	30,603
稅項	(12,666)	5,228	(7,438)	(1,954)
期內純利	<u>70,560</u>		<u>11,709</u>	<u>28,649</u>

簡明綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

		採納新香港財務申報 準則後編製之金額	
		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核 及經重列)
營業額		287,381	159,370
銷售成本		<u>(264,135)</u>	<u>(138,959)</u>
毛利		23,246	20,411
其他經營收入	5	6,566	3,992
其他經營開支		—	(3,675)
行政開支		(15,099)	(14,268)
其他開支	6	<u>—</u>	<u>(6,159)</u>
經營溢利	7	14,713	301
融資成本		(7,576)	(1,134)
出售／攤薄一家聯營公司權益之收益(虧損)		11,648	(2,021)
出售附屬公司權益之收益		—	33,703
應佔聯營公司業績		362	(171)
聯營公司權益之商譽之攤銷		<u>—</u>	<u>(75)</u>
除稅前溢利		19,147	30,603
稅項	8	<u>(7,438)</u>	<u>(1,954)</u>
期內純利		<u>11,709</u>	<u>28,649</u>
應佔：			
母公司之股權持有人		10,107	28,649
少數股東權益		<u>1,602</u>	<u>—</u>
期內純利		<u>11,709</u>	<u>28,649</u>

每股盈利
— 基本

9

	<u>2.2仙</u>	<u>7.5仙</u>
	<u>2.0仙</u>	<u>7.3仙</u>

— 攤薄

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

二零零五年 九月三十日	二零零五年 三月三十一日
千港元	千港元
(未經審核)	(經審核及重列)

非流動資產

投資物業	558,313	818,000
物業、廠房及設備	14,389	15,080
預付租賃款項	255,017	15,620
收購附屬公司已付按金	—	35,000
會所債券	6,860	6,860
於聯營公司之權益	3,074	30,119
證券投資	1,157	9,891
收購物業、廠房及設備已付按金	150	—
遞延稅項資產	814	609
	<u>839,774</u>	<u>931,179</u>

流動資產

貿易及其他應收款項	2,979	5,562
預付租賃款項	655	380
存放於保證金保存人之按金	1,763	4,531
證券投資	—	128,407
持作買賣之證券投資	106,818	—
持作出售物業	189,722	227,009
應收接受投資者款項	11,069	—
可退回稅項	628	919
已抵押銀行存款	5,250	5,230
銀行結餘及現金	282,101	211,199
	<u>600,985</u>	<u>583,237</u>

流動負債

貿易及其他應付款項	9,593	41,304
應付稅項	16,615	3,906
應付少數股東之貸款	3,394	—
銀行貸款— 一年內到期	69,255	158,610

	98,857	203,820
--	--------	---------

流動資產淨額

	502,128	379,417
--	---------	---------

	1,341,902	1,310,596
--	-----------	-----------

資本及儲備

股本	19,382	15,382
儲備	980,717	883,775

母公司股權持有人應佔權益	1,000,099	899,157
--------------	-----------	---------

少數股東權益	1,602	—
--------	-------	---

	1,001,701	899,157
--	-----------	---------

非流動負債

銀行貸款— 一年後到期	323,565	376,430
應付少數股東權益之貸款	—	13,016
遞延稅項負債	16,636	21,993

	340,201	411,439
--	---------	---------

	1,341,902	1,310,596
--	-----------	-----------

簡明財務報表附註

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香港會計準則第34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，惟投資物業及若干融資工具則以公平值計量。

所採納之會計政策與編製本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年三月三十一日止財政年度之財務報表所依循者相同，惟下列者除外。

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之多項新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務申報準則」）。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。新香港財務申報準則之應用令收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益及攤佔聯營公司稅項之呈列方式已經轉變。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務申報準則亦導致本集團之會計政策於下列範疇內出現變動，對本會計期間或以往之會計期間業績之編製及呈列方式構成影響：

- (i) 香港財務申報準則第3號「業務合併」
- (ii) 香港財務申報準則第2號「以股份支付之款項」
- (iii) 香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」
- (iv) 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」
- (v) 香港會計準則第17號「租賃」
- (vi) 香港會計準則第40號「投資物業」
- (vii) HK(SIC)詮釋21「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」

3. 會計政策變動之影響概要

上述會計政策之變動對業績之影響如下：

(i) 對業績之影響

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
在出售聯營公司時由負商譽(於聯營公司權益中列賬)		
轉出至收益表之款項減少	(1,225)	—
在出售投資物業時由投資物業儲備轉出至		
收益表之款項減少於期內出售之物業	(62,554)	(13,525)
解除與期內出售投資物業有關之遞延稅項負債	5,228	—
不予攤銷之商譽	27	—
預付租賃款項攤銷	(327)	—
	<u>(58,851)</u>	<u>(13,525)</u>
期內溢利之減少	<u>(58,851)</u>	<u>(13,525)</u>

(ii) 對收益表項目之影響

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
聯營公司權益之商譽不予攤銷	27	—
出售聯營公司權益之收益	(1,225)	—
出售投資物業之收益(於其他經營收入中列賬)	(62,554)	—
出售附屬公司權益之收益	—	(13,525)
稅項	5,228	—
預付租賃款項之攤銷(於行政開支中列賬)	(327)	—
	<u>(58,851)</u>	<u>(13,525)</u>

(iii) 對資產負債表項目之影響

(a) 應用新香港財務申報準則於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之累計影響概述如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (原列值) 千港元	調整－香港 會計準則 第40號 千港元	調整－香港 會計準則 第17號 千港元	調整－HK (SIC) 詮釋21 千港元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 千港元	調整－香港 會計準則 第39號 千港元	調整－香港 財務申報準則 第3號 千港元	於二零零五年 四月一日 (重列) 千港元
持作發展物業－非流動	16,000	—	(16,000)	—	—	—	—	—
預付租賃款項－非流動	—	—	15,620	—	15,620	—	—	15,620
預付租賃款項－流動	—	—	380	—	380	—	—	380
證券投資－流動	128,407	—	—	—	128,407	(128,407)	—	—
持作買賣之證券投資－流動	—	—	—	—	—	128,407	—	128,407
於聯營公司之權益－負商譽	(1,225)	—	—	—	(1,225)	—	1,225	—
遞延稅項負債	(2,360)	—	—	(19,633)	(21,993)	—	—	(21,993)
	<u>140,822</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(19,633)</u>	<u>121,189</u>	<u>—</u>	<u>1,225</u>	<u>122,414</u>
就資產及負債而言之總影響								
投資物業重估儲備	(347,532)	347,532	—	—	—	—	—	—
保留溢利	(255,903)	(347,532)	—	19,633	(583,802)	—	(1,225)	(585,027)
	<u>(603,435)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,633</u>	<u>(583,802)</u>	<u>—</u>	<u>(1,225)</u>	<u>(585,027)</u>
對權益之總影響								

(b) 應用新香港財務申報準則對本集團於二零零四年四月一日之權益之累計影響概述如下：

	調整－香港會計準則 第40號及 HK(SIC)詮釋21		
	原列值 千港元	千港元	重列 千港元
保留溢利	184,131	204,323	388,454
投資物業重估儲備	214,503	(214,503)	—
	<u>398,634</u>	<u>(10,180)</u>	<u>388,454</u>
對權益之總影響			

4. 分類資料

業務分類

按業務劃分之本集團營業額及經營業績貢獻分析如下：

	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零五年九月三十日止六個月			
營業額			
對外銷售	<u>179,140</u>	<u>108,241</u>	<u>287,381</u>
業績			
分類業績	<u>8,812</u>	<u>3,696</u>	12,508
未分配之企業開支			(2,931)
利息收入			4,898
股息收入			<u>238</u>
經營溢利			14,713
融資成本			(7,576)
出售／攤薄附屬公司權益之收益			11,648
應佔聯營公司業績			<u>362</u>
除稅前溢利			19,147
稅項			<u>(7,438)</u>
期內純利			<u>11,709</u>

物業投資
千港元

證券投資
千港元

綜合
千港元

截至二零零四年九月三十日止六個月

營業額

對外銷售

119,011

40,359

159,370

業績

分類業績

19,157

(17,156)

2,001

未分配之企業開支

(4,189)

利息收入

2,129

股息收入

360

經營溢利

301

融資成本

(1,134)

出售／攤薄附屬公司權益之收益(虧損)

(2,021)

出售附屬公司權益之收益

33,703

應佔聯營公司業績

(171)

聯營公司權益之商譽之攤銷

(75)

除稅前溢利

30,603

(1,954)

期內純利

28,649

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。

5. 其他經營收益

截至九月三十日止六個月
二零零五年 二零零四年
千港元 千港元

上市投資之股息收入

238

360

利息收入

4,898

2,129

出售物業、廠房及設備收益

440

1,417

出售證券投資收益

841

—

其他

149

86

6,566

3,992

6. 其他費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
證券投資公平值之變動	—	6,159
	<u>—</u>	<u>6,159</u>

7. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
經營溢利 已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	1,620	790
預付租賃款項攤銷	327	—
所持有之持作出售物業撥備 (包括銷售成本)	10,000	—
	<u>10,000</u>	<u>—</u>

8. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	13,000	2,300
遞延稅項	(5,562)	(346)
	<u>(5,562)</u>	<u>(346)</u>
本公司及附屬公司應佔	<u>7,438</u>	<u>(1,954)</u>

香港利得稅乃根據本集團之附屬公司於兩段期間之估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。

9. 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	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利： 期內母公司股權持有人應佔之純利	<u>10,107</u>	<u>28,649</u>
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	463,775,000	383,448,000
普通股份潛在攤薄效應：購股權	<u>32,414,000</u>	<u>7,160,000</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>496,189,000</u>	<u>390,608,000</u>

中期股息

董事不擬派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息(二零零四年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之營業額約為287,400,000港元，較去年同期約159,400,000港元上升80.3%。營業額上升主要由證券買賣所得收益上升約67,800,000港元及物業投資所得收益上升約60,100,000港元貢獻。

未採納新香港會計申報準則前，本集團於截至二零零五年九月三十日止六個月錄得純利約70,600,000港元，而去年同期之純利約為42,200,000港元。採納新香港會計申報準則後，本集團於截至二零零五年及二零零四年九月三十日止六個月之純利分別被調整至約為11,700,000港元及28,600,000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106,800,000港元之高流通證券投資及約282,100,000港元現金。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二零零五年三月三十一日約158,600,000港元減至二零零五年九月三十日約69,300,000港元，而長期銀行借款則由二零零五年三月三十一日約376,400,000港元減至二零零五年九月三十日約323,500,000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二零零五年三月三十一日約535,000,000港元減至二零零五年九月三十日約392,800,000港元，而負債資產比率減少至30.5%(二零零五年三月三十一日：40.6%)。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69,300,000港元須於一年內償還、178,200,000港元須於一至五年內償還，其餘145,300,000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，故匯兌波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。

業務回顧

集團欣然呈報，截至二零零五年九月三十日止六個月之業績，繼續顯示集團將為股東創造價值及增長之策略付諸實行的能力。建基於管理層訂定策略投資及適時套現策略投資獲利之專長，按照與去年相同之會計政策及準則，本集團純利比去年同期錄得約67.3%增長，由42,100,000港元增至70,600,000港元。

在本期間內，集團繼續因本地經濟及市場氣氛之改善強勁而得益。本集團已順利完成之交易，包括香港尖沙咀富國中心，以及冠中地產有限公司(香港聯交所股份代號：193)之出售事項。另外，集團亦在證券及金融工具方面進行不少其他策略投資，每項投資均為套現所產生之資本收益，從而把內部資源更合宜地用於未來增長。

集團亦已積極物色及評估於本港、中國以及東南亞其他地區內之大量潛在之高級房地產及其他策略投資機會。為了在本地物業價格持續急升之情況下抓緊投資機會，集團亦已完成若干策略性物業收購，當中包括黃金地段之商業及商舖單位，以及一幅位處香港銅鑼灣商業樞紐－耀華街之大型發展地盤。

於二零零五年五月完成獲分別擔任電訊盈科有限公司主席及副主席等職位之著名交易決策者李澤楷先生及袁天凡先生，以及德祥企業集團有限公司認購本公司股份後，集團之投資及資產管理技巧及出色往績再獲國際級投資銀行雷曼兄弟認同。雷曼兄弟與本集團及保華建業集團有限公司訂立夥伴關係，以780,000,000港元共同收購九龍觀塘保華企業中心，是為雷曼兄弟近期在本港進行之首批物業收購之一環。集團亦獲夥伴委託管理合營企業，對此集團感到榮幸。

集團在為未來發展奠定根基方面已得到可觀進展。集團相信，憑藉國際知名策略投資者及夥伴之認同及支持，日後與其他世界級知名機構於競爭稍緩、潛在回報更吸引之更大規模策略項目之投資自會陸續有來；再加上背靠地區經濟穩定增長之勢頭，集團下半年之發展將更令人鼓舞，而集團亦當善用其長，為股東創造更高價值，取得進一步增長。

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。

資產抵押

於二零零五年九月三十日，以下資產已用作本集團所獲銀行信貸之抵押：

- (a) 賬面值約522,000,000港元之投資物業(二零零五年三月三十一日：818,000,000港元)。
- (b) 賬面值約240,000,000港元之預付租賃款項(二零零五年三月三十一日：無)。
- (c) 賬面值約189,722,000港元之持作出售物業(二零零五年三月三十一日：227,009,000港元)。
- (d) 約5,250,000港元之銀行存款(二零零五年三月三十一日：5,230,000港元)。

本集團亦與銀行簽訂了投資物業及持作出售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。

或然負債

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 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>1,500</u>	<u>1,500</u>

資本承擔

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
有關收購物業、廠房及設備之已訂約而 未於財務報表撥備之資本開支	1,348	—
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	—	205,000
	<u>1,348</u>	<u>205,000</u>

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，包括審閱截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零五年九月三十日止六個月已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「該守則」）內之守則條文，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二零零五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
非執行主席
鍾楚義

香港，二零零五年十二月二十日

於本公佈日期，鍾楚義先生為非執行主席，馬慧敏女士及周厚文先生為執行董事；而黃森捷拿督、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。