

CSI

Capital Strategic Investment Limited

資本策略投資有限公司

價值 與 增長

二零零五年中期報告

公司資料

董事會

非執行董事：

鍾楚義 (非執行主席)

執行董事：

馬慧敏 (公司秘書)
周厚文 (合資格會計師)

獨立非執行董事：

林家禮
黃森捷
鄭毓和

審核委員會

林家禮
黃森捷
鄭毓和

薪酬委員會

鍾楚義
林家禮
鄭毓和

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期
3609-11室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
瑞士銀行
星展銀行(香港)有限公司
高盛集團
JP摩根私人銀行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
香港
干諾道中111號
永安中心26樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

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 及經重列) 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
按新香港財務申報準則 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，詳情載於本報告附註2及3。

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 二零零五年三月三十一日止年度 之收益表內確認及調整（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)	—
按新香港財務申報準則編製之期內純利	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) 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)	按香港 財務申報準則 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	70,560		11,709	28,649

簡明綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

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應佔聯營公司稅項之呈列方式已經轉變。採納新香港財務申報準則亦導致本集團之會計政策出現變動，對本會計期間或以往之會計期間業績構成影響。該等詳情載列於中期財務報告附註2及附註3。

	附註	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	
		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		(264,135)	(138,959)
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	—	(6,159)
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)	12	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		—	(75)
除稅前溢利		19,147	30,603
稅項	8	(7,438)	(1,954)
期內純利		11,709	28,649
應佔：			
母公司之股權持有人		10,107	28,649
少數股東權益		1,602	—
期內純利		11,709	28,649
每股盈利	9		
— 基本		2.2仙	7.5仙
— 攤薄		2.0仙	7.3仙

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 千港元 (經審核及 重列)
非流動資產			
投資物業	10	558,313	818,000
物業、廠房及設備		14,389	15,080
預付租賃款項	11	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	12	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	14	814	609
		839,774	931,179
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	2,979	5,562
預付租賃款項	11	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	13	106,818	—
持作出售物業		189,722	227,009
應收接受投資者款項	16	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
		600,985	583,237

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 千港元 (經審核及 重列)
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	17	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	18	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	17	323,565	376,430
應付少數股東權益之貸款		—	13,016
遞延稅項負債	14	16,636	21,993
		340,201	411,439
		1,341,902	1,310,596

簡明綜合權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔					少數股東		總計 千港元
	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 千港元	總計 千港元	權益 千港元	
於二零零四年三月三十一日，如原先呈列	15,338	23,225	276,058	214,503	184,131	713,255	—	713,255
— 會計政策變動之影響(附註3)	—	—	—	(214,503)	204,323	(10,180)	—	(10,180)
於二零零四年三月三十一日，重列 期內溢利(重列)	15,338	23,225	276,058	—	388,454	703,075	—	703,075
	—	—	—	—	28,649	28,649	—	28,649
於二零零四年九月三十日	15,338	23,225	276,058	—	417,103	731,724	—	731,724
期內溢利(重列)	—	—	—	—	166,699	166,699	—	166,699
行使購股權	44	690	—	—	—	734	—	734
於二零零五年三月三十一日	15,382	23,915	276,058	—	583,802	899,157	—	899,157
— 會計政策變動之影響(附註3)	—	—	—	—	1,225	1,225	—	1,225
於二零零五年四月一日，重列 期內溢利	15,382	23,915	276,058	—	585,027	900,382	—	900,382
	—	—	—	—	10,107	10,107	1,602	11,709
發行股份	4,000	104,000	—	—	—	108,000	—	108,000
發行股份之相關開支	—	(1,431)	—	—	—	(1,431)	—	(1,431)
已付股息	—	—	—	—	(16,959)	(16,959)	—	(16,959)
	4,000	102,569	—	—	(16,959)	89,610	—	89,610
於二零零五年九月三十日	19,382	126,484	276,058	—	578,175	1,000,099	1,602	1,001,701

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

截至二零零五年九月三十日止六個月

	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
來自經營業務之現金淨額	42,833	110,880
來自(用於)投資活動之現金淨額：		
出售物業、廠房及設備之所得款項	440	5,380
出售投資物業之所得款項	296,000	—
購置投資物業	(35,000)	(232,704)
收購附屬公司	(205,000)	—
其他投資活動之現金流入	33,861	78,410
	90,301	(148,914)
(用於)來自融資活動之現金淨額：		
發行股份之所得款項，扣除發行成本	106,569	734
償還借貸	(355,890)	(38,240)
所籌得之新借貸	213,800	145,000
其他融資活動之現金流出	(26,581)	(13,654)
	(62,102)	93,840
現金及現金等價物增加淨額	71,032	55,806
期初現金及現金等價物	211,069	128,292
期終現金及現金等價物	282,101	184,098
現金及現金等價物結存分析		
銀行結餘及現金	282,101	184,098

簡明財務報表附註

截至二零零五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) 業務合併

香港財務申報準則第3號「業務合併」應用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務申報準則第3號對本集團之主要影響概括如下：

商譽

於先前期間，二零零一年四月一日後由收購所產生之商譽均撥作資本，並於其估計可使用年期攤銷。

本集團已應用香港財務申報準則第3號有關之過渡性條文。就收購聯營公司所產生並已於資產負債表上資本化之商譽而言，本集團已由二零零五年四月一日起不再攤銷該等商譽，並會最少每年或於進行收購之財政年度內對商譽作減值測試。由二零零五年一月一日後之收購所產生之商譽將於初步確認後，按成本減累計減值虧損作出衡量。由於此會計政策改變，本期內並無商譽攤銷支出。二零零四年度之比較數字毋須重列。

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過成本(過往稱為「負商譽」)

根據香港財務申報準則第3號，本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過收購成本之數乃隨即於進行收購之期間內在損益中確認。於以往期間，二零零一年四月一日後收購產生之負商譽乃列作資產之扣減，並於分析產生結餘之情況後轉撥往收入。根據香港財務申報準則第3號有關之過渡性條文，本集團已由二零零五年四月一日起不再攤銷為數1,225,000港元之全部負商譽，有關負商譽先前乃作聯營公司權益之扣減，而二零零五年四月一日之保留溢利則錄得相應增加。

被收購公司之或然負債

根據香港財務申報準則第3號，倘或然負債之公平值能可靠計量，被收購公司之或然負債乃於收購日期確認。以往，被收購公司之或然負債並非與商譽分開確認。由於並無發現任何與本期間內進行之收購有關之被收購公司之重大或然負債，此會計政策之變動對商譽之計算並無重大影響。此外，由於該項經修訂會計政策已前瞻性應用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之收購，並無重列二零零四年之比較數字。

(ii) 以股份支付之款項

於本期間，本集團已應用香港財務申報準則第2號「以股份支付之款項」，據此，倘本集團以股份或享有股份之權利交換購買之貨物或獲取之服務，或用以換取其他價值相等於特定數目之股份或股份之權利時，其支出須予確認。香港財務申報準則第2號對本集團之主要影響涉及將授予本公司董事及僱員之購股權於授出日期釐定之公平值在歸屬期內列為開支。在採用香港財務申報準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使時方會確認其財務影響。截至二零零五年九月三十日止六個月內並無授出購股權。就二零零五年四月一日前授出之購股權而言，本集團已根據有關過渡性規定而並無對二零零二年十一月七日或之前授出之購股權以及二零零二年十一月七日後授出而已於二零零五年四月一日前歸屬之購股權應用香港財務申報準則第2號。惟本集團仍須對二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年四月一日尚未歸屬之購股權追溯地應用香港財務申報準則第2號。於二零零五年四月一日，並無購股權仍未歸屬。採納香港財務申報準則第2號對目前及對上會計期間之業績並無重大影響。並無需要作出前期調整。

(iii) 金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定追溯應用。採納香港會計準則第32號對金融工具於本集團財務報表之呈列並無重要影響。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，一般不允許按追溯基準確認、不予確認或計量金融資產及負債。實施香港會計準則第39號對本集團之主要影響概列如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已對符合香港會計準則第39號範圍之金融資產及金融負債之分類及計量應用香港會計準則第39號之有關過渡性規定。

於二零零五年三月三十一日或之前，本集團按香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計」之基準處理方法將債務及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券之投資乃視情況分類作「投資證券」或「其他投資」。「投資證券」按成本值減減值虧損列賬，而「其他投資」則按公平值計量，持有投資之未變現收益或虧損則計入損益。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值計算之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之金融資產」。分類乃以購入資產之目的為依歸。「於損益賬按公平值計算之金融資產」與「可供出售之金融資產」乃按公平值列賬，而公平值之變動則分別於溢利或虧損及股本中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期之金融資產」乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

由二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定將債務及股本證券分類及計量。原先歸入非流動資產，賬面值約為9,891,000港元之證券投資乃劃分為於二零零五年四月一日在損益賬按公平值計算之「金融資產」並於資產負債表列作「證券投資」。原先歸入流動資產，賬面值約為128,407,000港元之證券投資亦重新分類為於二零零五年四月一日持作買賣之證券投資。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定將非債務及股本證券（過往不屬於會計實務準則第24號之範疇）以外之金融資產及金融負債分類及計量。誠如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值計算之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之金融資產」。金融負債一般分類為「於損益賬按公平值計算之金融負債」或「於損益賬按公平值計算以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他財務負債」乃採用實際利率法按攤銷成本計算。採納香港會計準則第39號對本集團於目前及對上會計期間之業績概無重大影響。

(iv) 持有未來用途待定之租賃土地

於以往年度，發展中物業乃按成本減減值虧損計算並列作物業、廠房及設備。根據香港會計準則第17號，有關租賃土地乃分類作經營租賃下之預付租金，按成本值列賬並於租期內以直線法攤銷。由於香港會計準則第17號並無特定過渡性規定，故此會計政策之變動已追溯應用。比較數字已予重列。於二零零五年三月三十一日計入持作發展物業之16,000,000港元款項已分別重新分類為非流動資產下之預付租金(約15,620,000港元)及流動資產下之預付租金(約380,000港元)。於本期間，327,000港元之攤銷支出已於收益表確認(截至二零零四年九月三十日止六個月：無)。

(v) 投資物業

於本期間，本集團首次採用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇以公平值計算其投資物業，故規定投資物業公平值變動產生之盈虧將於盈虧產生之期間於損益表直接確認。於過往期間，香港會計師公會頒佈之會計實務準則第13號「投資物業之會計」下之投資物業按公開市值計算，而重估盈餘或虧絀則計入或扣除投資物業重估儲備，惟此儲備之結餘不足以彌補重估虧絀則作別論。在此情況下，重估虧絀超出投資物業重估儲備結餘之數額已於收益表扣除。倘在此前已於收益表扣除虧絀，而其後產生重估盈餘，則有關盈餘已計入收益表，惟以此前扣除之虧絀為限。本集團已利用香港會計準則第40號之有關過渡性規定，選擇追溯應用香港會計準則第40號。比較數字已予重列。

(vi) 有關投資物業之遞延稅項

於以往期間，根據以往之詮釋，經重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業出售時可收回之賬面值而引致之稅項作出評估。在本期間，本集團應用HK(SIC)詮釋21「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售收回。因此，投資物業之遞延稅項影響

評估現按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。由於HK(SIC)詮釋21「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」並無任何具體之過渡性規定，此會計政策之變動已追溯應用。比較數字已予重列。

本集團已著手評估下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋之潛在影響，但尚未可決定有關準則或詮釋對本集團編製及呈列經營業績及財務狀況之方法會否有重大影響。有關準則或詮釋或會對本集團編製及呈列經營業績及財務狀況之方法有重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金 流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公平價值法之選擇 ²
香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務申報準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務匯報準則) － 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務匯報準則) － 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產 生權益之權利 ²
香港(國際財務匯報準則) － 詮釋第6號	參與特定市場廢物電業及電子設備所 產生之負債 ³

¹ 由二零零七年一月一日開始或之後的年度期間生效。

² 由二零零六年一月一日開始或之後的年度期間生效。

³ 由二零零五年十二月一日開始或之後的年度期間生效。

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 千港元	二零零四年 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)	—
期內溢利之減少	(58,851)	(13,525)

(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 千港元	二零零四年 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)	—
	(58,851)	(13,525)

(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)	調整－香港 會計準則 第40號	調整－香港 會計準則 第17號	調整－HK (SIC) 註釋21	於二零零五年 三月三十一日 (重列)	調整－香港 會計準則 第39號	調整－香港 財務申報準則 第3號	於二零零五年 四月一日 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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)
就資產及負債而言之總影響	140,822	—	—	(19,633)	121,189	—	1,225	122,414
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)
對權益之總影響	(603,435)	—	—	19,633	(583,802)	—	(1,225)	(585,027)

(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：

	原列值 千港元	調整－香港 會計準則 第40號及 HK(SIC) 註釋21 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)	—
對權益之總影響	398,634	(10,180)	388,454

4. 分類資料

業務分類

本集團申報分類資料之主要方式為業務分類。

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	179,140	108,241	287,381
業績			
分類業績	8,812	3,696	12,508
未分配之企業開支			(2,931)
利息收入			4,898
股息收入			238
經營溢利			14,713
融資成本			(7,576)
出售／攤薄聯營 公司權益之收益			11,648
應佔聯營公司業績			362
除稅前溢利			19,147
稅項			(7,438)
期內純利			11,709

	物業投資 千港元 (重列)	證券投資 千港元 (重列)	綜合 千港元 (重列)
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／攤薄聯營公司 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
稅項			(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 千港元	二零零四年 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 千港元	二零零四年 千港元
證券投資公平值之變動	—	6,159
	—	6,159

7. 經營溢利

	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
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(包括在銷售成本)	10,000	—

8. 稅項

	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
稅項支出包括：		
香港利得稅	13,000	2,300
遞延稅項 (附註14)	(5,562)	(346)
本公司及附屬公司應佔	7,438	(1,954)

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 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：		
期內母公司股權持有人應佔之純利	10,107	28,649
	股份數目	股份數目
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	32,414,000	7,160,000
用作計算每股攤薄盈利之 加權平均普通股數目	496,189,000	390,608,000

10. 投資物業之變動

期內，本集團以代價約35,000,000港元購入一項投資物業，並以代價296,000,000港元出售一項賬面值約為296,000,000港元之投資物業。

董事認為自二零零五年三月三十一日以來，投資物業之市值並無重大變動。

11. 預付租賃款項

於截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團透過收購附屬公司以約240,000,000港元之代價收購一幅位於香港，附有經營租約之租賃土地(附註22)。

於本報告日期，本集團尚未決定該土地之用途。該租賃土地按成本列賬，並以直線法於租期內攤銷。

12. 於聯營公司之權益

二零零五年五月，本集團以代價約40,414,000港元出售股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之冠中地產有限公司(其於二零零五年三月三十一日為本集團擁有21.13%權益之聯營公司)之全部權益，由此錄得出售聯營公司收益約11,648,000港元。

13. 持作買賣之證券投資變動

期內，本集團以約83,112,000港元之代價收購持作買賣之證券投資，並出售賬面值約109,185,000港元之持作買賣證券投資。

此外，期內之簡明綜合收益表扣除約4,484,000港元之持作交易之證券投資的公平值變動虧損。

14. 遞延稅項

已確認之主要遞延稅項負債(資產)及於目前及上一呈報期間之變動如下：

	投資物業 之重估 千港元	加速稅項 折舊 千港元	小計 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月一日， 如原先呈列	—	878	878	(275)	603
會計政策變動之影響(附註3)	10,180	—	10,180	—	10,180
於二零零四年四月一日，如重列	10,180	878	11,058	(275)	10,783
扣除(計入)期內收入	—	(322)	(322)	(24)	(346)
於二零零四年九月三十日	10,180	556	10,736	(299)	10,437
扣除(計入)期內收入	9,453	1,804	11,257	(310)	10,947
於二零零五年三月三十一日	19,633	2,360	21,993	(609)	21,384
計入期內收入	—	(129)	(129)	(205)	(334)
出售投資物業	(5,228)	—	(5,228)	—	(5,228)
於二零零五年九月三十日	14,405	2,231	16,636	(814)	15,822

15. 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。申報日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	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
0至30日	478	239
其他應收款項	2,501	5,323
	2,979	5,562

16. 應收接受投資者款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

17. 銀行借貸

期內，本集團取得新銀行貸款約213,800,000港元並償還約356,000,000港元。該銀行貸款按現行市場利率計息，並須於二零零八年至二零一五年內悉數償還。所得款項用於撥付投資物業及持作出售物業之收購。

18. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於二零零四年四月一日		
每股面值0.01港元普通股	18,000,000,000	180,000
股份合併	(13,500,000,000)	—
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年九月三十日		
每股面值0.04港元普通股	4,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零三年四月一日及 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	(1,150,343,850)	—
每股面值0.04港元普通股 行使購股權	383,447,950 1,092,500	15,338 44
於二零零五年三月三十一日		
每股面值0.04港元普通股	384,540,450	15,382
發行股份(附註)	100,000,000	4,000
於二零零五年九月三十日		
每股面值0.04港元普通股	484,540,450	19,382

附註：根據於二零零五年五月六日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司完成與獨立第三者訂立之認購協議，據此，獨立第三者同意按每股1.08港元之認購價認購合共75,000,000股每股面值0.04港元之新普通股。根據同一股東特別大會上通過之決議案，本公司完成與配售代理訂立配售協議，據此，配售價同意促使認購人按每股1.08港元之認購價認購25,000,000股每股面值0.04港元之新普通股。期內發行之所有普通股在各方面與當時之現有普通股享有同等地位。

19. 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。

20. 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
	1,348	205,000

21. 出售附屬公司

截至二零零四年九月三十日止六個月內，本集團以約31,650,000港元及107,603,000港元之代價出售於附屬公司雅豐有限公司及Linkpower Limited之全部權益。有關出售之詳情概列如下：

	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
出售資產淨值：	—	105,550
	—	105,550
出售附屬公司之收益	—	33,703
代價	—	139,253
支付方式：		
現金	—	139,253
出售產生之現金流入淨額：		
已收取之現金代價	—	139,253
所出售之銀行結存及現金	—	(80)
	—	139,173

所出售之附屬公司對本期間本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

22. 收購附屬公司

截至二零零五年九月三十日止六個月內，本集團以共約240,000,000港元之代價收購於益迅發展有限公司(「益迅」)及福陞有限公司(「福陞」)之100%權益。所收購之資產之詳情如下：

	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
收購之資產淨值：		
歸類為預付租賃款項之租賃土地	240,000	—
支付方式：		
現金	205,000	—
收購附屬公司之已付按金	35,000	—
	240,000	—
與收購附屬公司有關之現金及 現金等價物之淨流出分析：		
已付現金代價	(205,000)	—
所收購之銀行結存及現金	—	—
與收購附屬公司有關之現金及 現金等價物之流出	(205,000)	—

期內所收購之附屬公司對本年度本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

23. 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	1,500	1,500

24. 結算日後事項

於二零零五年十一月二十三日，本公司之全資附屬公司Kwok Luen International Limited與High Focus Limited(股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之保華建業集團有限公司之全資附屬公司)就成立彼等之共同控制實體Favor Win Limited(「Favor Win」)訂立協議。同日，Favor Win與雷曼兄弟(於紐約證券交易所上市之全球投資銀行Lehman Brothers成立之特殊用途工具公司)就成立彼等之共同控制實體Gain Resources Limited(「Gain Resources」)訂立協議。

Gain Resources於同日就收購Linkport Holdings Limited之全部已發行股本及Linkport Holdings Limited及／或其附屬公司於完成時欠賣方之未償還貸款而與賣方(「賣方」，其為股份於聯交所上市之保華建業集團有限公司之全資附屬公司)訂立買賣協議，總代價為780,000,000港元(可予調整)。Linkport Holdings Limited為投資控股公司，其附屬公司持有之物業權益為位於香港九龍之保華企業中心(「物業」)。總代價為780,000,000港元，其中(i)117,000,000港元將以由Linkport Holdings Limited之附屬公司(該物業之登記業主)發出承兌票據之方式清繳；(ii)546,000,000港元將以無追索權銀行貸款籌得；及(iii)117,000,000港元將以股東貸款募得。

成立Favor Win及Gain Resources以及完成物業之買賣協議後，本集團將持有Linkport Holdings Limited之25%實際權益。

於本報告日期，此交易尚未完成。

Deloitte.

德勤

獨立審閱報告

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5至第29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規定中期財務報告須根據香港會計師公會發出之香港會計準則第34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。

吾等之責任是根據審閱之結果，對該等中期財務報表作出獨立意見，並根據吾等所議定之聘用條款僅向 閣下全體報告，除此以外，本報告概不可用作其他用途。吾等概不就本報告之內容而對任何其他人士負責或承擔責任。

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二零零五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，二零零五年十二月二十日

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。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零零五年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根

據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(i) 於股份之好倉：

董事姓名／名稱	權益性質	本公司／ 相聯法團名稱	所持股份 數目 (附註3)	總持股量 概約百分比 (%)
鍾楚義 (附註1)	實益擁有人	本公司	177,051,250 (L)	36.54
Earnest Equity Limited (附註2)	受控制 法團權益	本公司	176,631,250 (L)	36.45

附註:

- (1) 即鍾楚義先生個人權益420,000股及Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」) 持有之法團權益176,631,250股股份之總和。
- (2) 根據英屬處女群島之法例註冊成立之公司Earnest Equity之全部已發行股本則由Digisino Assets Limited (「Digisino」) 以鍾楚義先生創立之一全權信託之受託人之身份持有，鍾楚義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楚義先生持有，而Digisino與Earnest Equity皆為鍾楚義先生全資擁有及控制之法團。
- (3) “L”字樣代表該名人士於該證券之好倉。

(ii) 於股本衍生工具之相關股份之好倉：

董事名稱	本公司/ 相聯法團名稱	購股權 計劃類別	身份	證券數目及組別	總持量 概約百分比 (%)
馬慧敏	本公司	2001	實益擁有人	7,875,000股 (L)	1.63%
		2002 (附註1)	實益擁有人	3,125,000股 (L)	0.64%
周厚文	本公司	2001	實益擁有人	1,137,500股 (L)	0.23%
		2002 (附註1)	實益擁有人	3,125,000股 (L)	0.64%

附註：

- (1) 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，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

除上述所披露者外，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之證券(a)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

主要股東權益

於二零零五年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就本公司董事或主要行政人員所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及股本衍生工具之相關股份之以下長倉中擁有權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露：

股東姓名／名稱	權益性質	本公司／ 聯營公司之名稱	所持股份 數目	概約股權百分比 (%)
陳國強 (附註1)	實益擁有人	本公司	40,000,000 (L)	8.26
New Oval Holdings Limited (附註1)	受控制法團權益	本公司	40,000,000 (L)	8.26
李澤楷 (附註2)	實益擁有人	本公司	25,000,000 (L)	5.16
Eisner Investments Limited (附註2)	受控制法團權益	本公司	25,000,000 (L)	5.16

附註：

- (1) New Oval Holdings Limited (「New Oval」) 持有40,000,000股本公司股份，其為ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」) 之全資附屬公司，而ITC Investment則為德祥企業有限公司 (「德祥企業」) 之全資附屬公司。Chinaview International Limited (「Chinaview」) 之全資附屬公司Galaxyway Investments Limited 擁有約33.50%德祥企業已發行普通股本。陳國強博士擁有Chinaview全部已發行股本。陳國強博士、Chinaview、Galaxyway、德祥企業及ITC Investment被視作於上述40,000,000股本公司股份中擁有權益。陳國強博士之配偶伍婉蘭女士亦被視作於上述40,000,000股本公司股份中擁有權益。

- (2) Eisner Investments Limited持有25,000,000股本公司股份，其由李澤楷先生全資實益擁有。李澤楷先生被視作於上述25,000,000股本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，本公司董事及主要行政人員並無得悉有任何其他人士擁有股份或相關股份之權益或淡倉為須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露。

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