

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)

截至二零零六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」)之董事宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表，連同比較數字如下。本集團之綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行按香港審計準則第700號「審閱中期財務報告之聘約」及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
收益			
— 租金收入		23,603	16,713
— 出售物業		17,580	162,427
— 出售證券		251,677	108,241
出售預付租賃款項之收入		90,320	—
其他收入		16,041	6,566
持作買賣證券投資之公平值調整		21,551	4,461
所出售物業及證券之成本		(261,901)	(268,596)
物業、廠房及設備折舊		(1,910)	(1,620)
預付租賃款項之攤銷		(236)	(327)
行政開支		(17,812)	(13,152)

融資成本	4	(15,545)	(7,576)
應佔共同控制實體業績		(291)	—
出售聯營公司權益之收益		—	11,648
應佔聯營公司業績		—	362
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	5	123,077	19,147
稅項	6	(13,852)	(7,438)
		<hr/>	<hr/>
期內溢利		109,225	11,709
		<hr/>	<hr/>
應佔：			
母公司之股權持有人		107,256	10,107
少數股東權益		1,969	1,602
		<hr/>	<hr/>
期內溢利		109,225	11,709
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	7		
— 基本		13.9 仙	2.2 仙
		<hr/>	<hr/>
— 攤薄		12.9 仙	2.0 仙
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合資產負債表

於二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		779,555	658,555
物業、廠房及設備		12,959	15,059
預付租賃款項		15,048	254,690
可供出售之投資		7,786	8,815
會所債券		6,860	6,860
於聯營公司之權益		96	96

於共同控制實體之權益	—	291
遞延稅項資產	1,270	1,470
	<u>823,574</u>	<u>945,836</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	5,160	4,881
預付租賃款項	381	655
收購持作出售物業之已付按金	28,130	27,730
持作買賣之投資	168,747	104,155
持作出售物業	1,241,668	104,928
應收接受投資者款項	—	11,069
應收共同控制實體款項	31,838	31,836
應收聯營公司款項	51,875	8,102
可退回稅項	987	1,250
已抵押銀行存款	165,366	165,366
銀行結餘及現金	441,284	215,218
	<u>2,135,436</u>	<u>675,190</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	28,455	15,231
應付稅項	20,333	4,222
應付少數股東款項	6,576	3,875
銀行貸款 — 一年內到期	182,289	158,805
	<u>237,653</u>	<u>182,133</u>
流動資產淨額	<u>1,897,783</u>	<u>493,057</u>
	<u>2,721,357</u>	<u>1,438,893</u>
資本及儲備		
股本	35,976	23,391
儲備	1,772,229	1,187,697
	<u>1,808,205</u>	<u>1,211,088</u>
母公司股權持有人應佔權益	—	1,056
少數股東權益	—	1,056

權益總額	<u>1,808,205</u>	<u>1,212,144</u>
非流動負債		
銀行貸款 — 一年後到期	715,630	155,243
可換股票據	114,602	—
遞延稅項負債	<u>82,920</u>	<u>71,506</u>
	<u>913,152</u>	<u>226,749</u>
	<u><u>2,721,357</u></u>	<u><u>1,438,893</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明中期財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定，並遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」所編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合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。

本集團於期內更改綜合收益表之呈列格式，由按本集團功能上之區別呈列開支分析改為按開支性質進行區分。董事認為，此呈列格式向股東提供較為相關及可靠之資料。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者相同，惟下列者除外。

可換股票據

本公司所發行之可換股票據包含金融負債及權益部份，於首次確認是分別列為負債及權益部分。首次確認時，負債部分之公平值乃按同類不可換股債項之通行市場資率釐定。發行可換股票據所得款項及撥入負債部分之公平值（即供持有人將票據兌換成股本之附帶認購期權）之差額乃列入權益內（可換股票據權益儲備）。

在以後期間內，可換股票據之負債部分乃以實際利率法按已攤銷成本列賬。權益部分（即將負債部分兌換為本公司普通股之期權）將存留於可換股票據權益儲備內，直至附帶期權獲行使（在此情況下，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至股份溢價）。倘期權於屆滿期仍未獲行使，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至累計溢利。期權之兌換或屆滿均不會於損益表內確認任何收益或虧損。

有關發行可換股債券之交易成本乃按所得款項淨額之分配比例，分配至負債及權益部分。有關權益部分之交易成本直接於權益支銷。有關負債部分之交易成本則列入負債部分之賬面值內，並於可換股債券有效期內按實際利息法攤銷。

採納新香港財務申報準則

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會（「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」）、香港會計準則之修訂（「香港會計準則（經修訂）」）及詮釋（「香港（國際財務匯報準則）— 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十二月一日、二零零六年一月一日及二零零六年三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對本會計期間或以往之會計期間業績之編製及呈列方式並無影響，故毋須進行前期調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況有重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	股本披露 ¹
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8號	香港財務申報準則第2號之範圍 ²
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具 ³
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第10號	中期財務報表及減值 ⁴

¹ 由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 分類資料

業務分類

按業務劃分及貿易之本集團收益及經營業績貢獻分析如下：

	物業租賃 千港元	物業投資 及買賣 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零六年 九月三十日止六個月				
收益	23,603	17,580	251,677	292,860
出售預付租賃款項之收入	—	90,320	—	90,320

業績				
分類業績	<u>11,944</u>	<u>88,660</u>	<u>28,548</u>	129,152
未分配之企業開支				(4,248)
利息收入				14,009
融資成本				(15,545)
應佔共同控制實體業績				<u>(291)</u>
除稅前溢利				123,077
稅項				<u>(13,852)</u>
期內溢利				<u>109,225</u>
截至二零零五年 九月三十日止六個月				
收益	<u>16,713</u>	<u>162,427</u>	<u>108,241</u>	<u>287,381</u>
業績				
分類業績	<u>2,596</u>	<u>6,216</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				238
融資成本				(7,576)
出售聯營公司權益之收益				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>
期內溢利				<u>11,709</u>

4. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行借貸	1,192	3,510
須於五年後分期償還之銀行借貸	10,770	4,066
可換股票據	3,583	—
	<u>15,545</u>	<u>7,576</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
員工成本	8,637	5,905
所持有之持作出售物業撥備 (包括於所出售物業及證券之成本)	1,700	10,000
股息收入	—	(238)
利息收入	(14,009)	(4,898)
出售物業、廠房及設備收益	—	(440)
出售持作買賣之投資所得款項(包括於營業額)	(251,677)	(108,241)
減：銷售成本(包括於所出售物業及證券之成本)	<u>239,100</u>	<u>109,184</u>
持作買賣投資之已變現(收益)虧損淨額	<u>(12,577)</u>	<u>943</u>

6. 稅項

截至九月三十日止六個月
二零零六年 **二零零五年**
千港元 **千港元**

稅項支出包括：

香港利得稅	16,190	13,000
遞延稅項	(2,338)	(5,562)
	<hr/>	<hr/>
本公司及附屬公司應佔	13,852	7,438
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃根據本公司及其附屬公司於兩段期間之估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。

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
二零零六年 **二零零五年**
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盈利	107,256	10,107
普通股份潛在攤薄效應：		
可換股票據之權益	3,583	—
	<hr/>	<hr/>
	110,839	10,107
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	773,606,393	463,775,000
普通股份潛在攤薄效應：		
購股權	30,605,292	32,414,000
可換股票據	53,140,608	—
	<hr/>	<hr/>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	857,352,293	496,189,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期股息

董事不建議支付截至二零零六年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零零五年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之營業額約為383,200,000港元，主要來自租金收入約23,600,000港元、物業投資及買賣約107,900,000港元及證券投資約251,700,000港元，較去年同期約287,400,000港元上升33.3%。

本集團於截至二零零六年九月三十日止六個月錄得溢利約109,200,000港元，比去年同期約11,700,000港元上升約833.3%。

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168,700,000港元之高流通證券投資及約606,700,000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二零零六年三月三十一日約158,800,000港元增至二零零六年九月三十日約182,300,000港元，而長期銀行借款則由二零零六年三月三十一日約155,200,000港元增至二零零六年九月三十日約715,600,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之投資物業。因此，本集團之銀行借款總額由二零零六年三月三十一日約314,000,000港元增至二零零六年九月三十日約897,900,000港元，而負債資產比率(銀行及其他借貸減現金及銀行結餘相對於股東權益之百分比)上升至22.5%。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182,300,000港元須於一年內償還、222,300,000港元須於一至五年內償還，其餘493,300,000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。

集團回顧

集團欣然呈報又一卓越業績。截至二零零六年九月三十日止六個月，集團之純利較去年同期增加約833.3%，由約11,700,000港元增至109,200,000港元。

在本期間內，集團繼續因本地物業市場景氣蓬勃而得益。其中，集團於香港銅鑼灣耀華街之大型發展地盤之投資已得到全數套現，由此成功獲資本增值超過90,300,000港元。

集團亦成功收購佔地約150,000平方呎之黃金零售及商業樓面，即位於香港告士打道之國衛中心之大部份業權。集團亦完成收購位於九龍尖沙咀零售熱點之三項物業，即亞士厘道23至25號、亞士厘道27號及厚福街8號。

就位於亞士厘道之兩項物業而言，集團已完成物業之概念設計、規劃及法規批准程序，而為了將該等物業重新定位為「銀座式」垂直式零售及飲食中心，集團即將展開一連串工作，例如樓宇主要外牆及設施服務之升級，裝修及翻新大堂與公眾地方，並選擇性地為有關物業之租戶組合重新定位。就厚福街8號之物業而言，集團很榮幸得到擁有發展「銀座式」垂直式零售中心之豐富經驗(其中包括銅鑼灣恩平道亨利中心)的吳鎮科先生收購此重建項目50%的權益，收購價與集團收購成本比較出現溢價。憑藉吳先生之專業才能及支持，集團相信此物業在重建後將可成為集團位於九龍尖沙咀購物熱點心臟地帶之垂直零售中心旗艦之一。

除香港外，本集團已積極物色及評估中國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。然而，本集團於回顧期內未能物色符合集團嚴格投資條件之潛在策略投資。不過，本集團仍對區內增長潛力充滿信心，並計劃將物業組合擴展至北京及上海等國內主要城市之大型市區房地產。集團相信定能於該等城市重演集團重新定位之模式，並提升租金回報。為達致上述目標，集團最近於上海成立辦事處，並僱有一名擁有豐富上海物業經驗的當地員工帶領新成立的專業團隊。

展望將來，投資價值的持續套現，加上最近籌集6.3億港元資金之集資活動所得款項，均對集團內部財務狀況起強化作用，集團打算善用於香港所得之經驗及專業知識，更積極地參與中國物業市場，從而進一步為集團股東創造價值並帶來更高增長。

資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團已將下列資產抵押予銀行，作為所獲銀行信貸之擔保：

- (a) 賬面值為743,000,000港元(二零零六年三月三十一日：622,000,000港元)之投資物業。
- (b) 賬面值約1,231,629,000港元(二零零六年三月三十一日：92,890,000港元)之持作出售物業。
- (c) 為數約165,366,000港元(二零零六年三月三十一日：165,366,000港元)之銀行存款。

本集團亦已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信貸之抵押。

於二零零六年三月三十一日，賬面值約為1,760,000港元之物業、廠房及設備及賬面值約為239,726,000港元之預付租賃款項亦已抵押予銀行，作為所獲銀行信貸之擔保。

資本承擔

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 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	<u>1,561</u>	<u>1,527</u>
	<u>1,561</u>	<u>1,527</u>

或然負債

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
本集團就授予聯營公司 之銀行信貸作出之公司擔保	<u>71,800</u>	<u>36,176</u>

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，以嘉許僱員之貢獻作為鼓勵。

審核委員會

截至二零零六年九月三十日止六個月之財務報表已經本公司之審核委員會審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之操守準則。根據向本公司全體董事進行之質詢，董事於回顧期間內一直遵守標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

本集團有責任遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本集團於回顧期間內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則，除了 (i) 本公司並無行政總裁職位，及 (ii) 本公司之非執行董事並非按指定任期委任，惟僅須輪席退任及重選。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或各附屬公司於截至二零零六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

本公司稍後將於聯交所網站刊登載有上市規則所規定資料之業績公佈及中期報告。

承董事會命
非執行主席
鍾楚義

香港，二零零六年十二月二十九日

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。