

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)

年度業績公佈 截至二零零七年三月三十一日止年度

資本策略投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合業績，連同往年之比較數字如下。

- 綜合營業額增長49.5%至555,400,000港元
- 本公司股權持有人應佔溢利上升97.1%至276,600,000港元
- 每股基本盈利為6.69港仙(經二零零七年五月二十三日之股份拆細調整)
- 建議每股末期股息0.8港仙(經二零零七年五月二十三日之股份拆細調整)

業務回顧及展望

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利276,600,000港元，而二零零六年則為140,300,000港元。本集團營業額為555,400,000港元，而二零零六年則為371,600,000港元。

香港

年內，本港物業市場增長勢頭持續強勁，本集團將其位於香港銅鑼灣耀華街之優質發展地盤之投資套現，為本公司股東創造價值。

本集團利用其管理層之優勢，物色合適之物業，將物業重新包裝及定位，以提升租金收益，從而實現資本增值。近期所出售香港觀塘保華企業中心之交易(為積極改造中之觀塘區之一項大型成交)，再次顯現了本集團發掘潛在價值之能力。本集團在僅擁有該物業一年多之情況下，大幅改善其租金收入，並為本集團及本集團之策略夥伴(包括Lehman Brothers(「雷曼兄弟」))成功提升該物業之資本價值。雷曼兄弟委託本集團管理該合作項目，本集團就其信賴謹此致以謝意。

* 僅供識別

就本集團於香港之其他投資物業而言，本公司於年內完成購買位於黃金地段約150,000平方呎之零售及商業物業，即香港灣仔告士打道國衛中心之大部份權益，以及九龍尖沙咀之三幢優質零售中心(即亞士厘道23-25號、亞士厘道27號及厚福街8號)。此外，於回顧財政年度以後，本公司亦完成收購另一幢黃金地段之優質物業，九龍尖沙咀漢口道14-16號模漢大廈。本集團現時於香港管理約600,000平方呎之物業。

就位於亞士厘道之兩項物業而言，本集團已完成翻新及整修工程，透過仔細挑選合適租戶，將該等物業轉型為「銀座式」垂直式零售及飲食中心。就厚福街8號而言，本集團深信，該項物業將成為九龍尖沙咀購物熱點之優質零售中心。

中國

隨著本公司於二零零六年九月在上海成立辦事處，本集團銳意在國內主要城市(如上海及北京)實踐本集團的投資理念，貫徹執行物業重新定位的成功營運模式。本公司於上海之團隊由對當地物業市場具豐富經驗之經理及專才所組成。上海的專業團隊和香港成功的經驗及往績，相輔相成，加強了本公司捕捉中國所湧現之投資機遇之實力。

於二零零七年四月，本公司連同雷曼兄弟完成收購本公司於中國之第一項物業，即上海虹口區600,000平方呎之大型商業綜合大樓。該物業現時正進行翻新工程，預期於二零零八年年中完工，屆時將為本集團帶來可觀的經常性收入。

本公司正積極在中國尋找新項目，預期於未來幾年，本公司於中國之投資比重將增加。

企業活動

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司透過發行股份及可換股票據成功籌資共約760,000,000港元。於回顧財政年度後，本公司向著名機構投資者(包括Citadel Equity Fund Ltd、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Harmony Investment Fund Limited)以及本公司現有股東雷曼兄弟及Stark Investments (Hong Kong) Limited發行可換股票據，進一步籌資390,000,000港元。擴大機構投資者之基礎將為本公司提供更多商機，與熱衷物業投資之策略夥伴共同投資。本公司穩健之資產狀況，亦有利本公司於不久將來抓住大型的投資項目。

展望

本公司看好香港及中國之業務前景。憑藉努力不懈的精神，本公司相信可進一步提升現有組合之價值，並於中國成功沿用本公司為物業重新定位的業務模式，為本集團股東創造可觀的價值。

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	<u>555,363</u>	<u>371,638</u>
銷售物業及租金收入		101,558	196,741
銷售成本		<u>(30,160)</u>	<u>(162,253)</u>
毛利		71,398	34,488
持作買賣投資公平值增加淨額		64,500	17,724
出售預付租賃款項之收益		90,320	—
其他收入	3	36,410	12,600
行政開支		(51,327)	(28,723)
融資成本		(42,110)	(18,010)
投資物業之公平值增加		142,919	100,000
應佔共同控制實體業績		(369)	291
應佔聯營公司業績		492	362
出售投資物業權益之收益		9,060	—
出售附屬公司權益之收益		—	35,990
出售聯營公司權益之收益		—	4,763
除稅前溢利		321,293	159,485
稅項	4	<u>(42,681)</u>	<u>(18,146)</u>
年內溢利	5	<u>278,612</u>	<u>141,339</u>
應佔：			
母公司之股權持有人		276,644	140,283
少數股東權益		<u>1,968</u>	<u>1,056</u>
		<u>278,612</u>	<u>141,339</u>
股息	6	<u>39,734</u>	<u>15,290</u>
每股盈利			
基本	7	<u>6.69仙</u>	<u>6.44仙(經重列)</u>
攤薄	7	<u>6.18仙</u>	<u>6.03仙(經重列)</u>

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產		
投資物業	736,000	658,555
物業、廠房及設備	10,131	15,059
預付租賃付款	14,857	254,690
可供出售之投資	7,786	—
會所債券	6,860	6,860
於共同控制實體之權益	13,268	291
於聯營公司之權益	7,868	96
應收聯營公司款項	34,120	—
遞延稅項資產	1,467	1,470
	<u>832,357</u>	<u>937,021</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	15,198	4,881
預付租賃付款	381	655
收購持作出售物業已付按金	185,256	27,730
可供出售之投資	—	8,815
持作買賣之投資	118,797	104,155
持作出售物業	1,789,030	104,928
應收接受投資者款項	—	11,069
應收共同控制實體款項	44,917	31,836
應收聯營公司款項	5,023	8,102
可退回稅項	1,376	1,250
已抵押銀行存款	272,396	165,366
銀行結餘及現金	336,093	215,218
	<u>2,768,467</u>	<u>684,005</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	39,566	15,231
可換股票據 — 一年內到期	1,596	—
應付稅項	22,286	4,222
應付少數股東款項	7,604	3,875
銀行貸款 — 一年內到期	290,280	158,805
	<u>361,332</u>	<u>182,133</u>
流動資產淨額	<u>2,407,135</u>	<u>501,872</u>
	<u>3,239,492</u>	<u>1,438,893</u>

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本及儲備		
股本	39,413	23,391
儲備	2,062,609	1,187,697
母公司股權持有人應佔權益	2,102,022	1,211,088
少數股東權益	—	1,056
權益總額	2,102,022	1,212,144
非流動負債		
銀行貸款 — 一年後到期	928,118	155,243
可換股票據 — 一年後到期	119,606	—
遞延稅項負債	89,746	71,506
	1,137,470	226,749
	3,239,492	1,438,893

附註：

1. 應用香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋分別於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，對本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列產生如下方面之影響：

財務擔保合約

於本年度，本集團採用於二零零六年一月一日或之後開始生效之香港會計準則（「香港會計準則」）第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）之「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，財務擔保合約被定義為「合約發行者根據一項債務文據原有或經修改之條款，因一特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約」。

於採納這些修訂後，由本集團授出而非指定為於損益賬按公平值計算之財務擔保合約，以其公平值減可直接歸屬於發行財務擔保合約之交易成本初步確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減根據香港會計準則第18號「收入」而確認之累計攤銷(如適用)。

就授予銀行有關聯營公司及一間共同控制實體償還貸款之財務擔保，本公司已採用香港會計準則第39號之過渡性條文。財務擔保合約於授出日期之公平值3,495,000港元及2,120,000港元(即被視為向聯營公司及該共同控制實體之資本出資)，已分別調整至於聯營公司及共同控制實體之權益之賬面值。是項會計政策變動使本年度溢利增加1,310,000港元。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採用該等準則、修訂或詮釋不會對本公司之業績及財務狀況構成重大影響，惟有關借款成本之香港會計準則第23號(經修正)除外。本集團尚未能夠合理估計採用香港會計準則第23號(經修正)而可能產生之影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(經修正)	借款成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第12號	服務優惠安排 ⁷

¹ 由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 由二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 由二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 分類資料

按業務分類

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
截至二零零七年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	<u>101,558</u>	<u>453,805</u>	<u>555,363</u>
業績			
分類業績	<u>276,366</u>	<u>47,950</u>	324,316
未分配之企業開支			(6,506)
其他收入			36,410
融資成本			(42,110)
應佔共同控制實體業績			(369)
應佔聯營公司業績			492
出售投資物業權益之收益			<u>9,060</u>
除稅前溢利			321,293
稅項			<u>(42,681)</u>
年內溢利			<u>278,612</u>
	物業投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零六年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	<u>196,741</u>	<u>174,897</u>	<u>371,638</u>
業績			
分類業績	<u>117,140</u>	<u>12,188</u>	129,328
未分配之企業開支			(5,839)
其他收入			12,600
融資成本			(18,010)
應佔共同控制實體業績			291
應佔聯營公司業績			362
出售附屬公司權益之收益			35,990
出售聯營公司權益之收益			<u>4,763</u>
除稅前溢利			159,485
稅項			<u>(18,146)</u>
年內溢利			<u>141,339</u>

3. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	29,255	8,475
攤銷財務擔保合約之收入	1,310	—
從一間聯營公司所得股息收入	664	—
出售物業、廠房及設備收益	—	440
其他	5,181	3,685
	<u>36,410</u>	<u>12,600</u>

4. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	23,262	11,990
— 以往年度撥備不足(超額撥備)	1,176	(949)
	<u>24,438</u>	<u>11,041</u>
遞延稅項	18,243	7,105
	<u>42,681</u>	<u>18,146</u>

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

5. 年內溢利

年內溢利已扣除下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
員工成本(包括董事酬金)	18,624	10,254
物業、廠房及設備折舊	3,840	3,282
解除預付租賃款項	427	655
其他應收款項撥備	—	530
持作出售物業成本確認為開支	17,695	129,999
出售物業、廠房及設備虧損	1,760	—
並計入：		
物業淨租金收入已扣除支銷12,465,000港元 (二零零六年：5,154,000港元)	<u>61,954</u>	<u>29,160</u>

6. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
建議每股末期股息0.8港仙 (二零零六年：1.7港仙)	<u>39,734</u>	<u>15,290</u>
年內確認為分派之每股末期股息1.7港仙 (二零零六年：3.5港仙)	<u>15,290</u>	<u>16,959</u>

董事已建議每股末期股息0.8港仙(二零零六年：1.7港仙)，待股東於股東週年大會上批准。

倘二零零六年及二零零五年之末期股息就二零零七年五月二十三日之股份拆細之效應作出調整，該兩年之末期股息分別應為每股0.34港仙及0.7港仙。

於結算日後建議之末期股息尚未於結算日確認為負債。

7. 每股盈利

母公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利： (年內母公司股權持有人應佔之溢利)	276,644	140,283
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之權益	<u>6,600</u>	<u>—</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>283,244</u>	<u>140,283</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之 加權平均普通股數目(以千計)	4,134,048	2,178,160
普通股潛在攤薄效應(以千計)： 購股權	148,478	148,175
可換股票據	<u>302,675</u>	<u>—</u>
用作計算每股攤薄盈利之 加權平均普通股數目(以千計)	<u>4,585,201</u>	<u>2,326,335</u>

該兩年用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均普通股數目已調整，以反映二零零七年五月二十三日之股份拆細之效應。

業績回顧

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額約為555,400,000港元，主要來自租金收入約84,000,000港元、出售物業約17,600,000港元及證券投資約453,800,000港元，較二零零六年約371,600,000港元上升49.5%。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利276,600,000港元，較二零零六年錄得的140,300,000港元增長97.1%。

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118,800,000港元之持作買賣之流通投資及約608,500,000港元之銀行結餘及現金。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。

於二零零七年三月三十一日，本集團有流動資產淨值約2,407,100,000港元(二零零六年三月三十一日：流動資產淨值約501,900,000港元)及流動比率7.7(二零零六年三月三十一日：3.8)。

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港元增至二零零七年三月三十一日約290,300,000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港元增至二零零七年三月三十一日約928,100,000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二零零六年三月三十一日約314,000,000港元增至二零零七年三月三十一日約1,218,400,000港元，而總負債與總資產比率增加至37.2%(二零零六年三月三十一日：19.4%)。所有銀行借款均以港元為單位，以浮息基準根據短期銀行同業拆息計算利息。借貸還款期最長達10年，約290,300,000港元須於一年內償還、430,400,000港元須於一至五年內償還，497,700,000港元須於五年後償還。

由於本集團之資產及負債主要以港元及美元為單位，故外幣匯兌波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。

結算日後事項

股份拆細

於二零零七年五月二十二日，有關批准將本公司股本中每股面值0.04港元之當日已發行及未發行股份拆細為五股每股面值0.008港元之股份之普通決議案，已於股東特別大會上獲正式通過，股份拆細已成為無條件，並於二零零七年五月二十三日生效(「股份拆細」)。

委任新董事

翟迪強先生及簡士民先生已獲委任為本公司之執行董事，由二零零七年六月一日起生效。

僱員

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團就聯營公司之銀行信貸作出之公司擔保	107,976	36,176
本集團就一間共同控制實體之銀行信貸作出之公司擔保	65,000	—
	<u>172,976</u>	<u>36,176</u>

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

- (a) 賬面值為700,000,000港元(二零零六年：622,000,000港元)之投資物業。
- (b) 賬面值約為1,480,615,000港元(二零零六年：92,890,000港元)之持作出售物業。
- (e) 為數272,396,000港元(二零零六年：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及出售所得款項轉讓書，作為本集團獲授之銀行信貸之抵押。

除上述者外，本集團於二零零六年三月三十一日之銀行信貸亦由賬面值分別約為1,760,000港元及239,726,000港元之物業、廠房及設備及預付租賃款項作抵押。

資本承擔

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本開支		
— 收購物業、廠房及設備，已訂約而未於 綜合財務報表撥備	5,321	1,527
— 於中華人民共和國成立一間附屬公司	13,082	—
	<u>18,403</u>	<u>1,527</u>

末期股息

董事會建議向於二零零七年八月二十八日名列本公司股東名冊之股東派發末期股息每股0.8港仙(二零零六年：0.34港仙)(經二零零七年五月二十三日之股份拆細調整)，待本公司股東於二零零七年股東週年大會上批准後，股息將於二零零七年九月十九日或前後支付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零七年八月二十三日星期四至二零零七年八月二十八日星期二(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，最遲須於二零零七年八月二十二日星期三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。

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回4,068,000股股份(經二零零七年五月二十三日之股份拆細調整前)，總代價為5,158,240港元。董事進行購回旨在提升股東價值。有關購回之詳情載列如下：

購回月份	所購回之股份 數目	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零七年十月	1,076,000	1.33	1.32	1,425,040
二零零七年十一月	2,992,000	1.29	1.22	3,733,200

董事進行證券交易的標準守則

年內，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特定查詢，董事於回顧年度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」）之持續上市規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本集團於回顧年度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，惟(i)本公司並無行政總裁職位，及(ii)非執行董事並非按指定任期委任，惟僅可重選除外。

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原則及慣例，並討論有關核數、內部控制及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表。

股東週年大會

本公司之二零零七年股東週年大會將於二零零七年八月二十八日舉行。股東週年大會通告將於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)刊登，並按上市規則規定於適當時間寄發予股東。

在聯交所網站刊登其他資料

本公佈將於二零零七年七月十九日分別於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)刊登。載有上市規則規定之所有資料之截至二零零七年三月三十一日止年度之年報，將於本公司網站及聯交所網站刊登，並於適當時間寄發予股東。

承董事會命
非執行主席
鍾楚義

香港，二零零七年七月十九日

董事會成員如下：

非執行主席

鍾楚義先生

執行董事

翟迪強先生

簡士民先生

馬慧敏女士

周厚文先生

獨立非執行董事

黃森捷拿督

林家禮博士

鄭毓和先生