



資本策略

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)

中期業績公佈

截至二零零七年九月三十日止六個月

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」)於截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。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核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
銷售物業及租金收入		57,493	41,183
銷售成本		(10,379)	(22,247)
毛利		47,114	18,936
持作買賣投資之公平值增加淨額		9,210	33,574
出售預付租賃款項之收益		—	90,320
其他收入		37,691	16,041
行政開支		(41,419)	(19,958)
融資成本	4	(67,167)	(15,545)
投資物業之公平值增加		63,137	—
應佔共同控制實體業績		87,993	(291)
應佔聯營公司業績		7,009	—
出售／出售部份附屬公司權益之收益		81,491	—
除稅前溢利		225,059	123,077
稅項	5	(16,095)	(13,852)
期內溢利	6	208,964	109,225
應佔：			
母公司之股權持有人		217,438	107,256
少數股東權益		(8,474)	1,969
		208,964	109,225
已付股息	7	39,734	15,290
每股盈利	8		
— 基本		4.4仙	2.8仙
— 攤薄		3.9仙	2.6仙

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	36,000	736,000
物業、廠房及設備	63,807	10,131
預付租賃款項	14,667	14,857
可供出售之投資	7,786	7,786
會所債券	6,860	6,860
於共同控制實體之權益	13,011	13,268
於聯營公司之權益	8,252	7,868
應收聯營公司款項	33,653	34,120
應收共同控制實體款項	40,997	—
遞延稅項資產	1,467	1,467
	<u>226,500</u>	<u>832,357</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	26,921	15,198
預付租賃款項	381	381
收購持作出售物業之已付按金	130,659	185,256
持作買賣投資	83,848	118,797
透過損益按公平值入賬之金融資產	11,682	—
持作出售物業	2,968,565	1,789,030
應收共同控制實體款項	13,084	44,917
應收一間聯營公司款項	—	5,023
可退回稅項	669	1,376
已抵押銀行存款	567,456	272,396
銀行結餘及現金	687,271	336,093
	<u>4,490,536</u>	<u>2,768,467</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零七年九月三十日

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債		
貿易及其他應付款項	61,232	39,566
可換股票據 — 一年內到期	2,332	1,596
應付稅項	23,806	22,286
應付聯營公司款項	4,000	—
應付少數股東款項	81,711	7,604
銀行借款 — 一年內到期	69,727	290,280
	<u>242,808</u>	<u>361,332</u>
流動資產淨額	<u>4,247,728</u>	<u>2,407,135</u>
	<u>4,474,228</u>	<u>3,239,492</u>
資本及儲備		
股本	39,592	39,413
儲備	<u>2,291,396</u>	<u>2,062,609</u>
母公司股權持有人應佔權益	2,330,988	2,102,022
少數股東權益	<u>37,594</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>2,368,582</u>	<u>2,102,022</u>
非流動負債		
銀行借款 — 一年後到期	1,645,205	928,118
可換股票據 — 一年後到期	458,124	119,606
遞延稅項負債	2,317	89,746
	<u>2,105,646</u>	<u>1,137,470</u>
	<u>4,474,228</u>	<u>3,239,492</u>

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定，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歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則以公平值計量。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本中期期間，本集團首次應用由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」）。該等準則於本集團自二零零七年四月一日開始之財政年度生效。採納該等新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響，故並無確認前期調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
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 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號：對界定福利資產 之限制、最低供款要求及其相互關係 ²

¹ 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期，應用此等新訂或經修訂準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。

3. 分類資料

業務分類

下列為以業務分類劃分之本集團收益及對經營業績之貢獻分析：

	物業租賃 千港元	物業買賣 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零七年 九月三十日止六個月				
所得款項毛額	<u>16,202</u>	<u>41,291</u>	<u>160,982</u>	<u>218,475</u>
收益				
租金收入	16,202	41,291	—	57,493
持作買賣投資之公平值 增加淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,210</u>	<u>9,210</u>
	<u>16,202</u>	<u>41,291</u>	<u>9,210</u>	<u>66,703</u>
業績				
分類業績	<u>68,202</u>	<u>30,788</u>	<u>3,198</u>	102,188
未分配之企業開支				(325)
利息收入				13,870
融資成本				(67,167)
應佔共同控制實體業績				87,993
應佔聯營公司業績				7,009
出售／出售部份附屬公司 權益之收益				<u>81,491</u>
除稅前溢利				225,059
稅項				<u>(16,095)</u>
期內溢利				<u>208,964</u>

3. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	物業租賃 千港元	物業買賣 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				
所得款項毛額	<u>14,925</u>	<u>26,258</u>	<u>251,677</u>	<u>292,860</u>
收益				
出售物業之收入及租金收入	14,925	26,258	—	41,183
持作買賣投資之公平值增加淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,574</u>	<u>33,574</u>
	<u>14,925</u>	<u>26,258</u>	<u>33,574</u>	<u>74,757</u>
業績				
分類業績	<u>5,440</u>	<u>4,844</u>	<u>28,548</u>	38,832
出售預付租賃款項之收益				90,320
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>

4. 融資成本

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行借款	6,293	1,192
須於五年後分期償還之銀行借款	51,383	10,770
可換股票據	<u>9,491</u>	<u>3,583</u>
	<u>67,167</u>	<u>15,545</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止 六個月	
	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	5,046	16,190
遞延稅項	11,049	(2,338)
本公司及其附屬公司應佔	<u>16,095</u>	<u>13,852</u>

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。

6. 期內溢利

期內溢利已扣除(計入)：

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備折舊	1,803	1,910
解除預付租賃款項	190	236
持作出售物業撥備(計入銷售成本內)	—	1,700
持作買賣投資之減值虧損 (計入持作買賣投資公平值增加淨額內)	16,172	—
利息收入	<u>(13,870)</u>	<u>(14,009)</u>

7. 已付股息

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有關期內確認為分派及已付之 每股末期股息0.8港仙及1.7港仙	<u>39,734</u>	<u>15,290</u>

8. 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 — 期內母公司 股權持有人應佔之溢利	217,438	107,256
普通股份潛在攤薄效應： 可換股票據之權益	<u>9,491</u>	<u>3,583</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>226,929</u>	<u>110,839</u>
	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份數目	4,956,246,178	3,868,031,966
普通股份潛在攤薄效應： 購股權	153,019,408	153,026,460
可換股票據	<u>696,003,256</u>	<u>265,703,040</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股份數目	<u>5,805,268,842</u>	<u>4,286,761,466</u>

該兩個期間用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目已作調整，以反映於二零零七年五月二十三日進行之股權拆細之影響。

中期股息

董事不建議派付截至二零零七年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零零六年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月錄得之總收益約為218,500,000港元(截至二零零六年九月三十日止六個月：292,900,000港元)，主要來自租金收入約57,500,000港元及證券投資約161,000,000港元。減幅主要是由於期內證券投資活動減少所致。

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之本公司股權持有人應佔綜合溢利約為217,400,000港元(截至二零零六年九月三十日止六個月：107,300,000港元)，升幅約為102.6%。溢利主要來自(i)應佔出售香港觀塘保華企業中心之收益約88,000,000港元，(ii)重估香港告士打道88號及出售收益約142,900,000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，擁有約1,254,700,000港元(二零零七年三月三十一日：608,500,000港元)之銀行結餘及現金與約83,800,000港元(二零零七年三月三十一日：118,800,000港元)之持作買賣證券投資。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二零零七年三月三十一日約290,300,000港元減至二零零七年九月三十日約69,700,000港元，而長期銀行借款則由二零零七年三月三十一日約928,100,000港元增至二零零七年九月三十日約1,645,200,000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二零零七年三月三十一日約1,218,400,000港元增至二零零七年九月三十日約1,714,900,000港元，而本集團之總負債對總資產比率則為49.8%(二零零七年三月三十一日：41.6%)。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。借款還款期最長達10年，其中約69,700,000港元須於一年內償還、973,500,000港元須於一至五年內償還及671,700,000港元須於五年後償還。

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。

業務回顧及前景

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月再次錄得令人鼓舞之業績，並錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利約217,400,000港元，而去年同期則約為107,300,000港元。本集團之營業額約為218,500,000港元，而去年同期則約為292,900,000港元。

香港

於回顧期間內，香港物業市場維持強勁，而本集團於本財政年度上半年已將兩項主要投資變現，獲取該等項目之資本收益，並為股東創造價值。期內，本集團已完成出售香港觀塘保華企業中心(由本集團與其他策略夥伴(包括雷曼兄弟)共同擁有)。本集團亦已將其於香港告士打道88號之全資擁有投資變現，該項投資之資本價值自本集團由二零零三年起擁有所有權期間已增長約四倍。該等交易顯示本集團透過提供積極管理、重新定位及物業裝修以提升及變現投資之資本價值之能力。

本集團仍看好區內之物業市場，並繼續積極物色適當之投資機會，以為股東創造進一步增長。於回顧期間內，本集團已完成收購一項完整之物業，即位於九龍尖沙咀主要購物中心漢口道14至16號之模漢大廈，毗鄰先前之君悅酒店。本集團已完成收購位於香港上環蘇杭街之一組鄰近樓宇作重新開發用途。於回顧期間結束後，本集團亦收購位於香港德輔道中288號之易通商業大廈約53%權益。本集團正在研究各種重新定位及／或重新開發選擇以提升該等新投資價值。

中國

就中國市場而言，儘管中央政府引入各種宏觀措施，但市場情緒依然強勁，主要城市之物業市場維持活躍。

自本集團於二零零六年九月成立上海辦事處以來，本集團已將其投資組合擴展至中國，並於當前在上海管理兩項優質商用物業盛邦國際大廈及永新廣場。

期內，本集團之首項中國物業盛邦國際大廈(前稱為「福海大廈」，位於上海虹口區，由本集團與雷曼兄弟共同投資)之收購已完成。該優質商用綜合大樓之面積為600,000平方呎，目前正在裝修中，預期將於二零零八年完成。於完成後，盛邦國際大廈將成為該區地標建築之一。

本集團亦與天安中國投資有限公司合作，收購面積為300,000平方呎之優質商用物業永新廣場(位於上海市黃浦區人民廣場對面，南京西路128號)。此項收購於回顧期間結束後二零零七年十月完成。

鑑於中國經濟迅速增長，加上本集團於上海擁有優秀管理團隊，本集團預期，若出現適當之投資機會，其將於不久將來進一步增加於中國之投資，而本集團有信心其優秀之物業重新定位業務模式在中國主要城市繼續取得成功。

公司活動

於二零零七年七月，本集團成功經由向知名國際機構投資者發行可換股票據籌集共約390,000,000港元。國際投資者給予正面反應及支持，再次顯示其對本集團優秀業務模式之肯定。發行可換股債券之所得款項及近期出售投資所變現之現金令本集團可繼續在香港及中國尋求大規模投資機會。

於二零零七年五月，本公司股東批准本公司「一股拆細為五股」之股份拆細，以提高股份在聯交所買賣之流動性。

前景

於香港及上海進行之新收購，以及成功提高及變現其於香港之多項物業投資之價值後，本集團將繼續積極於香港及中國主要城市尋求新投資機會。本集團有信心其重新定位之模式在中國主要城市取得成功，從而為股東創造更高增長及價值。

資產抵押

於二零零七年九月三十日，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) 賬面值約2,952,925,000港元(二零零七年三月三十一日：1,480,615,000港元)之持作出售物業。
- (b) 賬面值約為55,932,000港元(二零零七年三月三十一日：無)之物業、廠房及設備。
- (c) 為數約567,456,000港元(二零零七年三月三十一日：272,396,000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。

於期內，賬面值為790,000,000港元之投資物業亦已於出售一家附屬公司時獲解除。

資本承擔

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
有關下列各項之資本開支		
— 收購物業、廠房及設備，已訂約 而未於財務報表撥備	41,627	5,321
— 於中華人民共和國成立之附屬公司	9,783	13,082
— 成立共同控制實體	368,503	—
	<u>419,913</u>	<u>18,403</u>

或然負債

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
本公司就授予聯營公司 之銀行信貸作出之公司擔保	71,800	107,976
本集團就授予共同控制實體 之銀行信貸作出之公司擔保	65,000	65,000
	<u>136,800</u>	<u>172,976</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，經評估本集團及僱員個人之表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

審核委員會

截至二零零七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」）附錄十所載之上市公司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。除了(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而僅須重選外，本集團於回顧期內遵從及採用上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則。

買賣或贖回本公司之上市證券

於期內，本公司透過聯交所購回其上市證券如下：

購回月份	每股面值0.008 港元股份之數目	每股價格		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零七年九月	17,680,000	0.395	0.365	6,761,500

上述股份於購回時註銷。

除上文披露者，本公司或其附屬公司於期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

在聯交所網站刊登其他資料

本公司將在適當時間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，二零零七年十二月二十日

於本公佈日期，鍾楚義先生為非執行主席；翟迪強先生、簡士民先生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。