

股份代號：497



增長...

二零零七年中期報告

資本策略投資
有限公司



公司資料

董事會

非執行董事：

鍾楚義 (非執行主席)

執行董事：

翟迪強

簡士民 (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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心

3203室

上海辦事處

中國上海市

南京西路1168號

中信泰富廣場9樓

901B-902A室

郵編：200041

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

金鐘道88號

太古廣場一期35樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記處

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

股份代號

497

公司網址

www.csigroup.hk

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	21	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

簡明綜合收益表 (續)

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)
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

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

	附註	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	9	36,000	736,000
物業、廠房及設備	10	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	11	33,653	34,120
應收共同控制實體款項	12	40,997	—
遞延稅項資產	13	1,467	1,467
		226,500	832,357
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	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	15	11,682	—
持作出售物業	17	2,968,565	1,789,030
應收共同控制實體款項	12	13,084	44,917
應收聯營公司款項	11	—	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
		4,490,536	2,768,467

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零七年九月三十日

	附註	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	16	2,332	1,596
應付稅項		23,806	22,286
應付聯營公司款項	11	4,000	—
應付少數股東款項	18	81,711	7,604
銀行借款 — 一年內到期	19	69,727	290,280
		242,808	361,332
流動資產淨額			
		4,247,728	2,407,135
		4,474,228	3,239,492
資本及儲備			
股本	20	39,592	39,413
儲備		2,291,396	2,062,609
母公司股權持有人應佔權益		2,330,988	2,102,022
少數股東權益		37,594	—
權益總額		2,368,582	2,102,022
非流動負債			
銀行借款 — 一年後到期	19	1,645,205	928,118
可換股票據 — 一年後到期	16	458,124	119,606
遞延稅項負債	13	2,317	89,746
		2,105,646	1,137,470
		4,474,228	3,239,492

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔									少數股東權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	資本儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元		
於二零零七年四月一日	39,413	836,213	163	1,910	18,398	276,058	-	929,867	2,102,022	-	2,102,022
換算海外經營業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	3,776	-	3,776	2,517	6,293
聯營公司應佔 之權益變動	-	-	-	(356)	-	-	-	-	(356)	-	(356)
於權益直接確認 之收入及開支	-	-	-	(356)	-	-	3,776	-	3,420	2,517	5,937
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	217,438	217,438	(8,474)	208,964
已確認收入及開支總額	-	-	-	(356)	-	-	3,776	217,438	220,858	(5,957)	214,901
確認可換股票據 之權益部份	-	-	-	-	49,252	-	-	-	49,252	-	49,252
行使購股權	320	5,066	-	-	-	-	-	-	5,376	-	5,376
購回及註銷股份	(141)	-	141	-	-	-	-	(6,762)	(6,762)	-	(6,762)
購回及註銷股份之相關開支	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)	-	(24)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,551	43,551
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(39,734)	(39,734)	-	(39,734)
於二零零七年九月三十日	39,592	841,269	304	1,554	67,650	276,058	3,776	1,100,785	2,330,988	37,594	2,368,582
於二零零六年 四月一日	23,391	237,950	-	-	-	276,058	-	673,689	1,211,088	1,056	1,212,144
期內溢利及已確認 收入總額	-	-	-	-	-	-	-	107,256	107,256	1,969	109,225
發行股份	12,540	485,925	-	-	-	-	-	-	498,465	-	498,465
發行股份之相關開支	-	(12,360)	-	-	-	-	-	-	(12,360)	-	(12,360)
確認可換股票據 之權益部份	-	-	-	-	18,398	-	-	-	18,398	-	18,398
行使購股權	45	603	-	-	-	-	-	-	648	-	648
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(15,290)	(15,290)	(3,025)	(18,315)
	12,585	474,168	-	-	18,398	-	-	(15,290)	489,861	(3,025)	486,836
於二零零六年九月三十日	35,976	712,118	-	-	18,398	276,058	-	765,655	1,808,205	-	1,808,205

資本儲備代表本集團應佔因其股東向聯營公司授予免息款項而產生之視為注資。

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所產生之數額。

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
附註		二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額：			
		(726,795)	(1,139)
		122,340	(1,151,599)
		(604,455)	(1,152,738)
來自投資活動之現金淨額：			
		88,250	—
		844	1,760
		—	330,000
	9	—	42,300
		822,139	—
	9	(26,863)	—
	9	—	(163,000)
		(1,080)	(43,773)
		(40,997)	—
		(56,314)	(1,570)
		(295,060)	—
	22	23,516	—
		21,686	25,076
		536,121	190,793

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零零七年九月三十日止六個月

	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)
來自融資活動之現金淨額：		
發行股份及行使購股權		
之所得款項，扣除發行成本	5,376	486,753
購回股份	(6,786)	—
償還借貸	(320,353)	(826,379)
已付股息	(39,734)	(18,315)
所籌得之新借貸	386,887	1,410,250
發行可換股票據之所得款項，		
扣除發行成本	380,640	133,000
其他融資活動之現金流入	7,189	2,702
	413,219	1,188,011
現金及現金等價物增加淨額	344,885	226,066
期初現金及現金等價物	336,093	215,218
匯率變動之影響	6,293	—
期終現金及現金等價物	687,271	441,284
現金及現金等價物結存分析		
銀行結餘及現金	687,271	441,284

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

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	16,202	41,291	160,982	218,475
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	—	—	9,210	9,210
	16,202	41,291	9,210	66,703
業績				
分類業績	68,202	30,788	3,198	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				81,491
除稅前溢利				225,059
稅項				(16,095)
期內溢利				208,964

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	14,925	26,258	251,677	292,860
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	—	—	33,574	33,574
	14,925	26,258	33,574	74,757
業績				
分類業績	5,440	4,844	28,548	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				(291)
除稅前溢利				123,077
稅項				(13,852)
期內溢利				109,225

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	9,491	3,583
	67,167	15,545

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(附註13)	11,049	(2,338)
本公司及其附屬公司應佔	16,095	13,852

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	(13,870)	(14,009)

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	39,734	15,290

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
用作計算每股基本盈利之 盈利 一 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	9,491	3,583
用作計算每股攤薄盈利之盈利	226,929	110,839
	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	696,003,256	265,703,040
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股份數目	5,805,268,842	4,286,761,466

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，以反映載列於附註20(i)之股權拆細之影響。

9. 投資物業之變動

期內，本集團透過如附註21(a)所載出售附屬公司(截至二零零六年九月三十日止六個月：代價42,300,000港元)，出售賬面值約790,000,000港元之投資物業(截至二零零六年九月三十日止六個月：42,000,000港元)。

截至二零零六年九月三十日止六個月內，本集團以代價約163,000,000港元收購一所投資物業。

董事已於二零零七年九月三十日釐定本集團之投資物業之公平值。投資物業公平值63,137,000港元之增加已於簡明綜合收益表中直接確認。

10. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團以成本約56,314,000港元購買物業、廠房及設備。

11. 應收(付)聯營公司款項

應收(付)聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

董事認為，應收聯營公司之33,653,000港元(二零零七年三月三十一日：34,120,000港元)不會於一年內償還。因此，該筆款項被分類為非即期。此外，該筆款項包括分配超出投資成本之3,648,000港元(二零零七年三月三十一日：2,101,000港元)之虧損。

12. 應收共同控制實體款項

	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
應收共同控制實體款項：		
非即期(附註(i))	40,997	—
即期(附註(ii))	13,084	44,917
	54,081	44,917

附註：

- (i) 期內，本集團向共同控制實體墊款40,997,000港元，助其收購Bracewood Developments Limited，該公司間接持有位於中華人民共和國上海市南京西路128號之永新廣場。

該筆款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

- (ii) 該筆款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

13. 遞延稅項

本會計期間及對上會計期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	小計 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年三月三十一日	85,928	5,227	91,155	(2,876)	88,279
本年度於收入扣除	11,049	—	11,049	—	11,049
出售附屬公司	(96,977)	(1,501)	(98,478)	—	(98,478)
於二零零七年九月三十日	—	3,726	3,726	(2,876)	850

就資產負債表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。財務報告之遞延稅項結餘分析如下：

	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
遞延稅項資產	1,467	1,467
遞延稅項負債	(2,317)	(89,746)
	(850)	(88,279)

14. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要代表租客就本集團物業應付租金。本集團就租金收取定有既定政策，對香港物業而言，倘租金逾期7日及30日仍未繳付，本集團會分別發出第一及第二張催單；倘租金逾期一個半月仍未繳付，本集團將採取法律行動。對中國物業而言，倘租金逾期30日，本集團會發出催單；倘租金逾期兩個月，本集團將採取法律行動。申報日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	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
0至30日	2,522	3,984
其他應收款項及預付款項	24,399	11,214
	26,921	15,198

15. 透過損益按公平值入賬之金融資產

期內，本集團認購由Lehman Brothers Treasury Co BV發行，本金額為1,500,000美元（約11,700,000港元）之股票掛鉤結構性票據（「票據」）。本集團將此等票據列作透過損益按公平值入賬之金融資產。

16. 可換股票據

根據日期為二零零七年六月七日之公佈及日期為二零零七年六月二十二日之通函（「通函」），於二零零七年六月七日，本公司訂立七份認購協議，其中五份協議與獨立第三方訂立，一份與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited（「雷曼」）訂立而一份與Centar Investments (Asia) Limited（「Centar」）訂立。據此，彼等同意認購390,000,000港元於二零一二年到期之無抵押2%可換股票據（「二零一二年可換股票據」）。此等票據由本公司發行，本金總額為390,000,000港元。

雷曼曾為本公司其中一間非全資附屬公司之主要股東。於通函之最後可行日期，雷曼及Stark Investments (Hong Kong) Limited（「Stark Investments」）分別持有本公司股本中每股面值0.008港元之普通股464,200,000股及511,060,000股，分別佔本公司總已發行股本約9.35%及10.29%。Centar為由Stark Investments管理之基金。雷曼及Centar分別認購本金額為78,000,000港元及54,600,000港元之二零一二年可換股票據。

二零一二年可換股票據以年利率2厘計息，於二零一二年七月十二日到期。二零一二年可換股票據持有人有權於二零一二年可換股票據發行之日（「發行日期」）後第七日起至二零一二年七月十二日前七日（包括該日）止期間，隨時將二零一二年可換股票據兌換為本公司每股面值0.008港元之股份。

於發行日期後三年之任何時間，倘現貨價格於贖回通知日期之前，連續20個交易日內任何15個交易日至少為每張可換股票據換股價之140%，則本公司可自發行日期起至贖回日期以尚未贖回之二零一二年可換股票據本金額，加上提供每年5.5厘孳息（包括年利率2厘）計算之溢價，贖回未行使之二零一二年可換股票據。

除非之前已獲兌換、購買或贖回，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之二零一二年可換股票據之本金額之119.38%贖回二零一二年可換股票據。

當二零一二年可換股票據按初步換股價每股0.51港元全數兌換為本公司股本中每股面值0.008港元之股份時，本公司將發行合共764,705,880股新股。

16. 可換股票據 (續)

截至二零零七年九月三十日止期間內，並無兌換任何二零一二年可換股票據。

二零一二年可換股票據包含兩部份：負債及權益部份。權益部份於「可換股票據權益儲備」下列為權益。二零一二年可換股票據之實際年利率為9.20厘。

與發行可換股票據相關之9,360,000港元之交易成本已按分配所得款比例分投入兩部份。

於發行日期，二零一二年可換股票據包括：

	千港元
負債部份	331,388
權益部份	49,252
	<hr/>
	380,640

於二零零七年九月三十日，可換股票據之負債部份包括：

	千港元
非即期部份	458,124
即期部份	2,332
	<hr/>
	460,456

17. 持作出售物業之變動

期內，本集團收購賬面值為1,179,535,000港元之持作出售物業(截至二零零六年九月三十日止六個月：1,138,440,000港元)，其中452,740,000港元(截至二零零六年九月三十日止六個月：778,900,000港元)乃透過購入附屬公司獲得。

18. 應付少數股東款項

應付少數股東款項65,322,000港元由如附註21(b)載列出售一間附屬公司而產生。

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

19. 銀行借款

期內，本集團取得新銀行借款約816,887,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月：1,410,250,000港元）並償還約320,353,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月：826,379,000港元）。該銀行貸款按4.2厘至10.8厘（截至二零零六年九月三十日止六個月：4.4厘至5.25厘）之年利率計息，並須於二零零七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。

20. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於二零零七年三月三十一日		
每股面值0.04港元之股份	4,500,000,000	180,000
股份拆細(附註(i))	18,000,000,000	—
於二零零七年九月三十日		
每股面值0.008港元之股份	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零七年四月一日		
每股面值0.04港元之股份	985,338,700	39,413
行使購股權(附註(ii))	8,000,000	320
股份拆細(附註(i))	3,973,354,800	—
購回及註銷股份	(17,680,000)	(141)
於二零零七年九月三十日		
每股面值0.008港元之股份	4,949,013,500	39,592

20. 股本 (續)

附註：

- (i) 根據日期為二零零七年四月二十日之公佈，二零零七年五月二十二日通過普通決議案，批准股份拆細於二零零七年五月二十三日生效。本公司股本每股面值0.04港元之現時已發行及未發行股份拆細至五股每股面值0.008港元之股份（「拆細股份」）。於二零零七年五月二十三日，本公司法定股本為180,000,000港元，拆細至4,500,000,000股股份，其中993,338,700股股份已發行及繳足。就此而言，緊隨股份拆細，本公司法定股本包括每股面值0.008港元之4,966,693,500股已發行拆細股份及17,533,306,500股未發行拆細股份。
- (ii) 期內，因8,000,000份購股權已按每股0.672港元之行使價行使，本公司因此而發行8,000,000股每股面值0.04港元之股份。期內發行之股份在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

期內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其股份如下：

購回月份	每股面值	每股價格		已付總代價 千港元
	0.008港元 之普通股數目	最高 港元	最低 港元	
二零零七年九月	17,680,000	0.395	0.365	6,762

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購回本公司任何上市證券。

21. 出售附屬公司

- (a) 於二零零七年九月五日，本集團分別出售其附屬公司Global Equity Assets Limited及策策投資有限公司，該兩間公司均從事物業銷售及租賃。

出售附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零七年 千港元
出售資產淨值：	
投資物業	790,000
其他應收款項、存款及預付款項	12,573
銀行結餘及現金	22
銀行透支	(79)
其他應付款項	(28,483)
應付稅項	(286)
遞延稅項負債	(98,478)
	675,269
出售附屬公司之收益	79,775
	755,044
按下列方式支付：	
現金	755,044
	755,044
出售產生之淨現金流入：	
已收取現金代價	755,044
銀行結餘及現金及售出之銀行透支	57
	755,101

期內所出售附屬公司於二零零七年四月一日至出售日期期間，為本集團之營業額及除稅前溢利分別貢獻約15,414,000港元及約64,906,000港元。

期內出售附屬公司令本集團產生約29,643,000港元之淨經營現金流量，並分別就投資活動及融資活動耗用約26,903,000港元及4,900,000港元。

21. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零零七年七月十日，本集團以代價67,038,000港元出售於其附屬公司Joyful Sonic Limited及其附屬公司49%權益以及一筆欠付本公司之貸款65,322,000港元。該等公司均從事物業租賃。出售部分附屬公司之收益1,716,000港元已於簡明綜合收益表中確認。

22. 收購附屬公司

於二零零七年四月二十日，本集團以約9,600,000美元(約相當於74,880,000港元)之現金代價經收購SH Fortress Ltd.及其附屬公司、樂富國際有限公司及雷富房地產(上海)有限公司之已發行股本之60%權益，用作收購持作出售物業。鑒於收購事項不符合業務合併之涵義，因此該交易已按收購資產入賬。

交易中之收購資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	9
持作出售物業	452,740
其他應收款項	499
銀行結餘及現金	98,396
其他應付款項	(3,213)
銀行貸款	(430,000)
	<hr/> 118,431
少數股東權益	(43,551)
	<hr/> 74,880
按下列方式支付之總代價：	
現金	74,880
收購產生之淨現金流入：	
已支付現金代價	(74,880)
收購之銀行結餘及現金	98,396
	<hr/> 23,516

23. 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港元之投資物業已於出售一家附屬公司時獲解除，詳情載於附註21(a)。

24. 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
	51,410	18,403

25. 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
	136,800	172,976

26. 有關連人士交易

本集團與有關連人士訂立以下交易：

- (a) 期內，本集團獲得由共同控制實體Gain Resources Limited支付15,870,000港元之安排費，為物業銷售提供協助。
- (b) 董事及主要管理層其他成員於期內之薪酬如下：

	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
短期福利	5,058	3,278
離職後福利	222	144
	5,280	3,422

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考過彼等之個人表現及市場趨勢後決定。

Deloitte.

德勤

中期財務資料之審閱報告

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

本行已審閱列載於第2頁至第24頁之中期財務資料，而中期財務資料包括資本策略投資有限公司於二零零七年九月三十日之簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月期間相關之簡明綜合收益表、權益變動報表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，有關中期財務資料之報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報此等中期財務資料。本行之責任是根據本行之審閱結果，對此等中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之委聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本行依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行本行之審閱工作。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故本行不保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱結果，本行並無發現任何事項而令本行相信中期財務資料在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年十二月二十日

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套現，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、重新定位及物業翻新以提升及套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，即位於九龍尖沙咀核心購物區漢口道14至16號，毗鄰前君悅酒店之模漢大廈。本集團亦已完成收購位於香港上環蘇杭街一組相鄰之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。本集團正研究各種重新定位及／或重新開發之選擇，以提升該等新投資之價值。

中國

就中國市場而言，儘管中央政府引入各種宏觀措施，但市場氣氛依然強勁，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，目前管理上海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佔地600,000平方呎，目前正進行裝修，預期將於二零零八年完成。於落成後，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（位於南京西路128號，上海市黃埔區人民廣場對面）。此項收購於回顧期間結束後之二零零七年十月完成。

鑑於中國迅速增長，加上本集團於上海擁有優秀之管理團隊，本集團預期，若出現適合之投資機會，不久將來將進一步增加於中國之投資比例，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將繼續取得成功。

公司活動

於二零零七年七月，本集團成功向著名國際機構投資者發行可換股票據，籌集合共約390,000,000港元。國際投資者之正面回響及支持，再次顯示其對本集團優秀業務模式之肯定。發行可換股票據之所得款項及近期出售投資所套現之現金，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，以及成功提高及套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模式可再次成功在中國主要城市推行，從而為股東創造更高增長及價值。

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，經評估本集團及僱員個人之表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零零七年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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已決定擁有之權益及淡倉），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	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生權益	股權總額 之概約百分比 (%)
鍾楚義(「鍾先生」) (附註2)	於受控制法團 之權益	本公司	1,600,596,250股(L)	40,322,580股(L)	32.23 0.81
	實益權益	本公司	2,100,000股(L)		0.04

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 即鍾先生就本公司2,100,000股股份之個人權益及Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」) 持有本公司1,600,596,250股股份之法團權益之總和。

Earnest Equity之全部已發行股本由Digisino Assets Limited (「Digisino」) 以鍾先生所創立而其本人及其配偶與子女為全權受益人之全權信託之受託人之身份全資擁有。此外，Digisino全部已發行股本由鍾先生擁有。Digisino及Earnest Equity為鍾先生全資擁有及全權控制之法團。

(ii) 股本衍生工具相關股份之好倉：

董事姓名	購股權種類	身份	證券類別數目 (附註1)	股權總額之 概約百分比 (%)
簡士民	二零零一年	實益擁有人	19,375,000股 (L)	0.39
	二零零二年	實益擁有人	15,625,000股 (L)	0.31
周厚文	二零零一年	實益擁有人	4,187,500股 (L)	0.08
	二零零二年	實益擁有人	15,625,000股 (L)	0.31

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。

除上述所披露者外，於二零零七年九月三十日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)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

於二零零七年九月三十日，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任何董事或本公司所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

股東姓名	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生權益	股權 概約百分比 (%)
Stark Investments (Hong Kong) Limited	投資經理	本公司	511,060,000股(L)		10.29
				255,186,558股(L)	5.14
Stark Master Fund, Ltd.	實益擁有人	本公司	448,470,000股(L)		9.03
				118,494,190股(L)	2.39
雷曼兄弟控股公司	受控制法團權益	本公司	464,200,000股(L)		9.35
				263,156,226股(L)	5.30
Third Avenue Management LLC	投資經理	本公司	250,000,000股(L)	—	5.03
惠理基金管理公司	投資經理	本公司	248,870,000股(L)	—	5.01
謝清海	受控制法團權益	本公司	248,870,000股(L)	—	5.01

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。

除上文披露者外，並無董事或建議董事為於股份中擁有權益之公司董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文披露。

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 港元之股份數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零七年九月	17,680,000股	0.395	0.365	6,762

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