



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

截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
銷售物業及租金收入		596,056	57,493
銷售成本		(424,761)	(10,379)
毛利		171,295	47,114
投資收入及金融工具之(虧損)收益淨額	4	(17,364)	9,210
其他收入		11,982	37,691
行政開支		(31,242)	(41,405)
融資成本	5	(57,081)	(67,167)
收購持作出售物業已付按金之減值虧損		(52,948)	—
應佔共同控制實體業績		130,223	87,993
應佔聯營公司業績		(25,795)	7,009
投資物業之公平值增加		—	63,137
出售/出售部份附屬公司權益之虧損		—	(17,052)
除稅前溢利		129,070	126,530
— 即期及遞延稅項	6	(15,562)	(16,095)
— 出售附屬公司後解除遞延稅項	6	—	98,529
期內溢利	7	113,508	208,964

* 僅供識別

		截至九月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
<i>附註</i>			
應佔：			
本公司之股權持有人		102,986	217,438
少數股東權益		10,522	(8,474)
		<u>113,508</u>	<u>208,964</u>
已付股息	8	<u>39,525</u>	<u>39,734</u>
每股盈利	9		
— 基本		<u>2.1港仙</u>	<u>4.4 港仙</u>
— 攤薄		<u>2.0港仙</u>	<u>3.9 港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	—	36,500
物業、廠房及設備	12,919	10,951
預付租賃款項	103,754	105,137
可供出售之投資	7,941	7,941
會所會籍	6,860	6,860
於共同控制實體之權益	24,992	106,396
於聯營公司之權益	26,611	39,378
應收聯營公司款項	64,506	33,586
應收一間共同控制實體款項	12,222	—
遞延稅項資產	2,521	2,675
	<u>262,326</u>	<u>349,424</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	17,732	8,620
預付租賃款項	2,767	2,767
收購持作出售物業之已付按金	—	176,201
持作買賣投資	137,528	86,242
持作出售物業	4,166,659	3,190,668
衍生金融工具	3,180	—
應收聯營公司款項	456	8,254
應收共同控制實體款項	9,116	274,646
應收少數股東款項	7,870	—
可退回稅項	3,494	1,231
已抵押銀行存款	91,465	136,701
銀行結餘及現金	1,413,090	929,650
	<u>5,853,357</u>	<u>4,814,980</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	100,708	119,660
衍生金融工具	3,498	18,666
可換股票據 — 一年內到期	2,313	3,310
應付稅項	51,047	33,456
應付一間聯營公司款項	2,000	4,000
應付少數股東款項	—	10,376
銀行及其他借款 — 一年內到期	313,923	121,818
	<u>473,489</u>	<u>311,286</u>
流動資產淨額	<u>5,379,868</u>	<u>4,503,694</u>
	<u>5,642,194</u>	<u>4,853,118</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年九月三十日

	二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	39,525	39,555
儲備	2,471,977	2,438,240
	<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔權益	2,511,502	2,477,795
少數股東權益	57,229	43,160
	<hr/>	<hr/>
權益總額	2,568,731	2,520,955
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行及其他借款 — 一年後到期	2,576,136	1,846,880
可換股票據 — 一年後到期	486,986	472,224
遞延稅項負債	10,341	13,059
	<hr/>	<hr/>
	3,073,463	2,332,163
	<hr/>	<hr/>
	5,642,194	4,853,118
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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（「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二零零八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，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。該等準則於本集團自二零零八年四月一日開始之財政年度生效：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重列
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 註釋第12號	服務優惠安排
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 註釋第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

採納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或經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂本）	可贖回金融工具及清盤引致之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格被對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
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） — 註釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 註釋第15號	房地產建築協議 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 註釋第16號	境外業務淨投資額之對沖 ⁵
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 註釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³

¹ 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，但香港財務報告準則第5號之修訂本則由二零零九年七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 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對業務合併，而收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個全年呈報期間或之後的會計方法造成影響。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之所有權權益變動(但不會導致失去控制權)的會計處理方法，有關情況將作為權益交易入賬。本公司董事預期，應用其他新訂或經修改準則、修訂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對分類業績貢獻之分析：

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零八年九月三十日 止六個月(未經審核)				
所得款項毛額	<u>595,508</u>	<u>548</u>	<u>37,120</u>	<u>633,176</u>
收益				
租金收入	69,331	548	—	69,879
出售物業之收入	<u>526,177</u>	—	—	<u>526,177</u>
	595,508	548	—	596,056
利息收入及股息收入	—	—	5,689	5,689
分類收益	<u>595,508</u>	<u>548</u>	<u>5,689</u>	<u>601,745</u>
業績				
分類業績	<u>99,602</u>	<u>534</u>	<u>(18,641)</u>	81,495
未分配之企業開支				(11,754)
其他收入				11,982
融資成本				(57,081)
應佔共同控制實體業績	—	130,223	—	130,223
應佔聯營公司業績	(3,295)	(22,500)	—	(25,795)
除稅前溢利				129,070
稅項				<u>(15,562)</u>
期內溢利				<u>113,508</u>

	物業買賣 千港元	物業租賃 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(未經審核)				
所得款項毛額	<u>41,291</u>	<u>16,202</u>	<u>160,982</u>	<u>218,475</u>
收益				
租金收入	23,711	16,202	—	39,913
出售物業之收入	<u>17,580</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,580</u>
	41,291	16,202	—	57,493
利息收入及股息收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,659</u>	<u>2,659</u>
分類收益	<u>41,291</u>	<u>16,202</u>	<u>2,659</u>	<u>60,152</u>
業績				
分類業績	<u>30,788</u>	<u>68,202</u>	<u>3,198</u>	102,188
未分配之企業開支				(24,132)
其他收入				37,691
融資成本				(67,167)
應佔共同控制實體業績	—	87,993	—	87,993
應佔聯營公司業績	8,556	(1,547)	—	7,009
出售／出售部份附屬公司權益之虧損	—	(17,052)	—	<u>(17,052)</u>
除稅前溢利				126,530
稅項				
— 即期及遞延稅項				(16,095)
— 出售附屬公司後解除遞延稅項				<u>98,529</u>
期內溢利				<u>208,964</u>

4. 投資收入及金融工具之(虧損)收益淨額

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
— 持作買賣投資	4,770	2,212
— 可供出售之投資	74	74
出售持作買賣投資之收益	440	4,251
以下項目之公平值(減少)增加：		
— 持作買賣投資	(19,007)	2,300
— 衍生金融工具	(4,486)	—
可供出售投資之股息收入	351	207
持作買賣上市投資之股息收入	494	166
	<u>(17,364)</u>	<u>9,210</u>

5. 融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行及其他借款	12,009	6,293
毋須於五年內清還之銀行及其他借款	25,412	51,383
須於五年內清還之可換股票據	19,660	9,491
	<u>57,081</u>	<u>67,167</u>

6. 稅項

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
有關支出包括：		
香港利得稅	18,126	5,046
遞延稅項	(2,564)	11,049
	<u>15,562</u>	<u>16,095</u>
出售附屬公司後解除遞延稅項	—	(98,529)
	<u>15,562</u>	<u>(82,434)</u>

香港利得稅乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出的最佳估計而確認。於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，據此，由二零零八年至二零零九年評稅年度起，企業利得稅率調低1個百分點至16.5%。上述稅率下調之影響已於計量截至二零零八年九月三十日止六個月之即期及遞延稅項時反映。

7. 期內溢利

期內溢利已扣除(計入)：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
以股份支付之款項		
— 董事	474	—
— 職員	1,050	—
物業、廠房及設備折舊	2,419	1,803
解除預付租賃款項	1,383	190
出售投資物業之收益	(569)	—
持作出售物業之減值虧損	26,211	—
應佔聯營公司稅項	42	2,420
銀行利息收入	(8,949)	(13,870)
	<u>(8,949)</u>	<u>(13,870)</u>

8. 股息

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
有關期內確認為分派及已付之 末期股息每股0.008港元(二零零七年：0.008港元)	<u>39,525</u>	<u>39,734</u>

9. 每股盈利

本公司股權持有人應佔之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	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
用作計算每股基本盈利之盈利(期內本公司 股權持有人應佔之溢利)	102,986	217,438
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息	19,660	9,491
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>122,646</u>	<u>226,929</u>
	股份數目 (千股)	股份數目 (千股)
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	4,940,584	4,956,246
普通股潛在攤薄效應： 購股權	108,170	153,020
可換股票據	1,122,233	696,003
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>6,170,987</u>	<u>5,805,269</u>

就計算每股基本及攤薄盈利而言，已調整截至二零零七年九月三十日止期間之加權平均股份數目，以反映於二零零七年五月二十三日起實行的獲批准股份拆細之影響，其中本公司股本中每股面值0.04港元的當時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。

中期股息

董事不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

業績回顧

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月錄得之總收益約為633,200,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月：218,500,000港元)，主要來自租金收入約69,900,000港元、出售物業約526,200,000港元及證券投資約37,100,000港元。增幅主要由於期內出售物業活動增加所致。

本集團截至二零零八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103,000,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月：217,400,000港元)，減少約52.6%。

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1,504,600,000港元(二零零八年三月三十一日：1,066,400,000港元)之銀行結餘及現金與約137,500,000港元(二零零八年三月三十一日：86,200,000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二零零八年三月三十一日約121,800,000港元增至二零零八年九月三十日約313,900,000港元，而長期銀行及其他借款則由二零零八年三月三十一日約1,846,900,000港元增至二零零八年九月三十日約2,576,100,000港元。所有借款均已用於本集團之物業投資。因此，本集團之銀行及其他借款總額由二零零八年三月三十一日約1,968,700,000港元增至二零零八年九月三十日約2,890,000,000港元，而本集團之總負債(代表銀行及其他借款以及可換股票據)對總資產比率則為55.3%(二零零八年三月三十一日：47.3%)。本集團之負債主要以港元為單位，以浮息基準根據短期銀行同業拆息計算利息。還款期最長達25年，其中約313,900,000港元須於一年內償還、1,115,000,000港元須於一至五年內償還及1,461,100,000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，故匯兌波動不會對本集團之表現、業績及營運產生重大影響。

業務回顧及前景

市場概覽

由美國次級按揭問題引發的金融危機及其後大部份西方發達國家發生的信貸收縮，已經導致全球經濟下滑。中國內地及香港同樣未能倖免於當前的金融風暴，本地股市和樓市更已出現大幅調整。多個中央政府不遺餘力地推出政策作出回應，加上近期內地政府放寬宏觀經濟調控，均屬努力克服是次全球性挑戰的表現。

於這個史無前例和瞬息萬變的時期，管理層正審慎地節控成本，並且採取措施削減資本開支以保留資金。

香港

我們在中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀等優越地段的原有出租物業空置率偏低，現正帶來穩定收入，而我們位於尖沙咀心臟地帶的服務式公寓－漢口道14至16號HAN RESIDENCE－正處於最後裝修階段，將於二零零九年首季推出。發展及翻新工程方面，本集團現正考慮其他方案，務求於動盪的市況中提升該等資產的回報潛力。

中國內地

本集團已於今年較早時候成功展示位於上海南京西路128號永新廣場優質商用物業的價值，該項目乃由本集團與天安中國投資有限公司共同擁有。出售永新廣場已充分證明我們成功將轉型模式拓展至中國，以及團隊對於提升物業價值方面的專業能力。

上海虹口區的盛邦國際大廈(前稱「福海大廈」)的裝修工程正在進行中，當該項目於二零零九年完工後，將會成為新區的地標性零售和商業綜合建築物。

前景

展望將來，今後一段時期將會充滿挑戰，我們預期現時的不明朗因素將會延續至二零零九年。銀行業持續收緊信貸將降低市場投資新項目的意欲，以及影響到本集團的沽售套現策略。管理層將仔細考慮各項新的投資。雖然我們對長遠經濟前景感到樂觀，但香港和中國的物業市場將於市場情緒回復正常前出現一段價格整固時期，這可能對本集團的業績造成影響。儘管挑戰接踵而至，我們將會繼續集中優勢，對現有項目套用合適的轉型模式，給我們股東締造長遠的價值。

資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產抵押予銀行及其他貸款方，作為所獲銀行信貸之擔保：

	二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	2,084	2,128
預付租賃款項	91,854	93,047
持作出售物業	4,128,620	3,028,300
銀行存款	91,465	136,701
	<u>4,314,023</u>	<u>3,260,176</u>

本集團亦已與銀行及其他貸款方簽訂了持作出售物業之租金收入轉讓書，作為本集團獲授之銀行及其他信貸之擔保。

資本承擔

	二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有關下列各項之資本開支		
— 收購物業、廠房及設備，已訂約 但未於簡明綜合財務報表撥備	—	1,095
— 於中華人民共和國成立附屬公司	—	9,797
	<u>—</u>	<u>10,892</u>

或然負債

	二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
本集團就授予下列各方 之銀行信貸作出之公司擔保：		
— 聯營公司	84,800	107,976
— 共同控制實體	105,000	244,133
	<u>189,800</u>	<u>352,109</u>

於二零零八年九月三十日，聯營公司已動用48,200,000港元(二零零八年三月三十一日：71,800,000港元)，而共同控制實體已動用105,000,000港元(二零零八年三月三十一日：204,633,000港元)。

於二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日，應計費用及其他應付款項中分別包括92,000港元及3,495,000港元，乃關於給予共同控制實體及聯營公司的財務擔保合約的遞延收入。

僱員

本集團之僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，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，本集團可能向僱員發放酌情花紅。

審核委員會

截至二零零八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。根據本公司向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水平之企業管治。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	
二零零八年四月	3,800,000	0.27	0.27	1,026,000

上述股份於購回時註銷。

除上文披露者，本公司或其任何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

本公司將於適當時候在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
主席
鍾楚義

香港，二零零八年十二月十九日

於本公佈日期，鍾楚義先生為本公司非執行主席；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。