



資本策略投資
有限公司

資本策略 股份代號: 497

A NEW ANGLE

二零零八年中期報告

公司資料

董事會

非執行董事：

鍾楚義 (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

中國工商銀行(亞洲)有限公司

東亞銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

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

夏愨道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 Fulcrum Group (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」）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

		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)
	附註		
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	6	(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	24	—	(17,052)
除稅前溢利		129,070	126,530
— 即期及遞延稅項	7	(15,562)	(16,095)
— 出售附屬公司後 解除遞延稅項	7	—	98,529
期內溢利	8	113,508	208,964

簡明綜合收益表 (續)

截至二零零八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
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)
		113,508	208,964
已付股息	9	39,525	39,734
每股盈利	10		
— 基本		2.1港仙	4.4港仙
— 攤薄		2.0港仙	3.9港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	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	11	—	36,500
物業、廠房及設備	12	12,919	10,951
預付租賃款項	13	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	14	64,506	33,586
應收一間共同控制實體款項	15	12,222	—
遞延稅項資產	16	2,521	2,675
		262,326	349,424
流動資產			
貿易及其他應收款項	17	17,732	8,620
預付租賃款項	13	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	18	4,166,659	3,190,668
衍生金融工具	19	3,180	—
應收聯營公司款項	14	456	8,254
應收共同控制實體款項	15	9,116	274,646
應收少數股東款項	20	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
		5,853,357	4,814,980

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年九月三十日

	附註	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)
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	19	3,498	18,666
可換股票據 — 一年內到期	21	2,313	3,310
應付稅項		51,047	33,456
應付一間聯營公司款項	14	2,000	4,000
應付少數股東款項	20	—	10,376
銀行及其他借款 — 一年內到期	22	313,923	121,818
		473,489	311,286
流動資產淨額			
		5,379,868	4,503,694
		5,642,194	4,853,118
資本及儲備			
股本	23	39,525	39,555
儲備		2,471,977	2,438,240
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
權益總額		2,568,731	2,520,955
非流動負債			
銀行及其他借款 — 一年後到期	22	2,576,136	1,846,880
可換股票據 — 一年後到期	21	486,986	472,224
遞延稅項負債	16	10,341	13,059
		3,073,463	2,332,163
		5,642,194	4,853,118

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

本公司股權持有人應佔

	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	購股權儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零八年四月一日	39,555	841,269	341	1,698	55,811	276,058	53,200	2,967	1,206,896	2,477,795	43,160	2,520,955
換算海外經營業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	5,501	-	-	5,501	3,547	9,048
應佔一間共同控制 實體儲備變動	-	-	-	-	-	-	(35,750)	-	-	(35,750)	-	(35,750)
期內已於權益直接 確認收入及 開支淨額	-	-	-	-	-	-	(30,249)	-	-	(30,249)	3,547	(26,702)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	102,986	102,986	10,522	113,508
期內已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	(30,249)	-	102,986	72,737	14,069	86,806
確認以權益結算之 以股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	1,524	-	1,524	-	1,524
購回及註銷股份	(30)	-	30	-	-	-	-	-	(1,026)	(1,026)	-	(1,026)
購回及註銷股份 之相關開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,525)	(39,525)	-	(39,525)
於二零零八年 九月三十日	39,525	841,269	371	1,698	55,811	276,058	22,951	4,491	1,269,328	2,511,502	57,229	2,568,731

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔										少數	
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資本儲備	可換股票據 權益儲備	實繳盈餘	匯兌儲備	購股權儲備	累計溢利	總計	股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
於權益直接確認												
換算海外經營業務												
產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	3,776	—	—	3,776	2,517	6,293
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	217,438	217,438	(8,474)	208,964
期內已確認收入及												
開支總額	—	—	—	—	—	—	3,776	—	217,438	221,214	(5,957)	215,257
應佔一間聯營公司												
儲備變動	—	—	—	(356)	—	—	—	—	—	(356)	—	(356)
確認可換股票據												
之權益部份	—	—	—	—	49,252	—	—	—	—	49,252	—	49,252
行使購股權	320	5,056	—	—	—	—	—	—	—	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

資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息款項而產生之視作注資。

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

截至二零零八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
附註		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額：			
		(825,693)	(720,502)
		(15,970)	122,340
		(841,663)	(598,162)
來自投資活動之現金淨額：			
		241,308	—
		186,377	88,250
		45,236	(295,060)
		37,069	—
		(36,150)	(1,080)
		(18,246)	—
		(4,393)	(56,314)
		—	(40,997)
		—	(26,863)
		—	822,139
	24	—	23,516
	25	—	—
		—	844
		8,949	21,686
		460,150	536,121

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月		
	附註	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
來自融資活動之現金淨額：			
所籌得之新借貸		1,107,662	386,887
償還借貸		(186,301)	(320,353)
已付股息		(39,525)	(39,734)
就衍生金融工具已付溢價		(7,959)	—
向一間聯營公司償還款項		(2,000)	—
購回股份		(1,029)	(6,786)
發行股份及行使購股權 之所得款項，扣除發行成本		—	5,376
發行可換股票據之所得款項， 扣除發行成本		—	380,640
其他融資活動之現金(流出)流入		(5,895)	7,189
		864,953	413,219
現金及現金等價物增加淨額		483,440	351,178
期初現金及現金等價物		929,650	336,093
期終現金及現金等價物		1,413,090	687,271
現金及現金等價物結存分析			
銀行結餘及現金		1,413,090	687,271

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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（「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） — 詮釋第12號	服務優惠安排
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 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

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。

2. 主要會計政策 (續)

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	向擁有的者分派非現金資產 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

為方便管理，本集團目前組織成三個主要經營分部－物業買賣、物業租賃及證券投資。

該等分部為本集團呈報其主要分類資料之基準。

主要活動如下：

物業買賣	－	買賣物業
物業租賃	－	租賃投資物業
證券投資	－	證券買賣及投資

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	595,508	548	37,120	633,176
收益				
租金收入	69,331	548	—	69,879
出售物業之收入	526,177	—	—	526,177
	595,508	548	—	596,056
利息收入及股息收入	—	—	5,689	5,689
分類收益	595,508	548	5,689	601,745
業績				
分類業績	99,602	534	(18,641)	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				(15,562)
期內溢利				113,508

3. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	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	41,291	16,202	160,982	218,475
收益				
租金收入	23,711	16,202	—	39,913
出售物業之收入	17,580	—	—	17,580
	41,291	16,202	—	57,493
利息收入及股息收入	—	—	2,659	2,659
分類收益	41,291	16,202	2,659	60,152
業績				
分類業績	30,788	68,202	3,198	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)	—	(17,052)
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				98,529
期內溢利				208,964

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
	(17,364)	9,210

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
	57,081	67,167

6. 收購持作買賣物業已付按金之減值虧損

於截至二零零八年九月三十日止期間內，已就收購持作出售物業（「該等物業」）已付按金作出減值虧損52,948,000港元。本公司董事認為，該等物業之估計公平值跌幅，高於已就該等物業支付之按金，故作出全數撥備。

7. 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 (附註16)	(2,564)	11,049
	15,562	16,095
出售附屬公司後解除遞延稅項 (附註24(a))	—	(98,529)
	15,562	(82,434)

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。

8. 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)

9. 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)	39,525	39,734

10. 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	122,646	226,929
	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	6,170,987	5,805,269

10. 每股盈利 (續)

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。

11. 投資物業之變動

截至二零零八年九月三十日止期間內，本集團出售賬面值約36,500,000港元之投資物業，並產生出售收益569,000港元。

截至二零零七年九月三十日止期間內，本集團以代價755,044,000港元出售賬面值約790,000,000港元之投資物業(載於附註24(a))。

於二零零七年九月三十日，董事已釐定本集團投資物業之公平值。於簡明綜合收益表中，已直接確認投資物業公平值增加63,137,000港元。

12. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團以成本約4,393,000港元購買物業、廠房及設備。

13. 預付租賃款項

	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)
本集團之預付租賃款項包括：		
香港之租賃土地：		
中期租約	106,521	107,904
就呈報目的而分析為：		
流動資產	2,767	2,767
非流動資產	103,754	105,137
	106,521	107,904

14. 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，應收聯營公司款項64,506,000港元(二零零八年三月三十一日：33,586,000港元)不會於結算日起十二個月內償還，故該款項被分類為非即期。此外，該款項包括劃撥超逾投資成本之虧損17,927,000港元(二零零八年三月三十一日：4,901,000港元)。

15. 應收共同控制實體款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

董事認為，應收一間共同控制實體款項12,222,000港元不會於結算日起十二個月內償還，故該款項被分類為非即期。該款項包括劃撥超逾投資成本之虧損12,000,000港元。

16. 遞延稅項

本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	可換股 債券 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年三月三十一日					
(經審核)	87	7,831	6,669	(4,203)	10,384
本年度於收入(計入)扣除	(87)	87	(2,271)	295	(1,976)
稅率變動之影響	—	(447)	(381)	240	(588)
於二零零八年九月三十日					
(未經審核)	—	7,471	4,017	(3,668)	7,820

16. 遞延稅項 (續)

就資產負債表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。就財務報告目的而分析之遞延稅項結餘如下：

	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)
遞延稅項資產	2,521	2,675
遞延稅項負債	(10,341)	(13,059)
	(7,820)	(10,384)

17. 貿易及其他應收款項

本集團給予貿易客戶之信貸期通常介乎30日至90日。貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	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)
貿易應收款項：		
0至30日	489	1,483
31至60日	232	—
	721	1,483
其他應收款項	4,594	1,969
預付款項及按金	12,417	5,168
	17,011	7,137
	17,732	8,620

18. 持作出售物業之變動

期內，本集團收購賬面值為1,188,034,000港元之持作出售物業(截至二零零七年九月三十日止六個月：1,179,535,000港元)。截至二零零七年九月三十日止六個月，452,740,000港元乃透過購入附屬公司獲得(載於附註25)。

19. 衍生金融工具

	二零零八年九月三十日		二零零八年三月三十一日	
	資產 千港元 (未經審核)	負債 千港元 (未經審核)	資產 千港元 (經審核)	負債 千港元 (經審核)
利率上下限合約 (附註a)	3,180	—	—	—
股票累計合約 (附註b)	—	3,498	—	18,666
	<u>3,180</u>	<u>3,498</u>	<u>—</u>	<u>18,666</u>

附註：

- (a) 於二零零八年九月三十日，利率上下限之主要條款如下：

名義金額	到期	訂約固定利率
400,000,000港元	介乎二零零九年 六月三十日 至二零一三年 五月三十一日	每年2.0%至4.5%

公平值乃按金融機構對手所提供於結算日之使用估值基準而達致，該估值乃參照衍生工具波幅、結算日、結算價及利率等市場數據而釐定。

- (b) 於二零零八年九月三十日，本集團尚未平倉股票累計合約之到期日介乎二零零八年十月十三日至二零零八年十月二十九日。於報告日期，所有股票累計合約已經到期。

股票累計合約為衍生金融工具，並以結算日之公平值計量。公平值乃根據金融機構對手所提供之估值而釐定，該估值乃參照相關股票的股價、合約的取消價格及相關股票的波幅等輸入參數而釐定。

20. 應收／(付)少數股東款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

21. 可換股票據

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。

期／年內可換股票據之負債部份變動如下：

	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)
於期／年初之賬面值	475,534	121,202
發行可換股票據	—	331,388
利息支出	19,660	28,839
已付利息	(5,895)	(5,895)
於期／年底之賬面值	489,299	475,534
就呈報目的而分析為：		
流動負債	2,313	3,310
非流動負債	486,986	472,224
	489,299	475,534

可換股票據於二零零八年九月三十日的負債部份中，包括可換股票據之債項部分211,770,574港元，該持有人於截至二零零八年九月三十日止期間正在香港進行臨時清盤程序。於批准此等中期財務資料當日，有關程序尚未完成。

22. 銀行及其他借款

銀行及其他借款按1.85厘至9.5厘(截至二零零七年九月三十日止六個月：4.2厘至10.8厘)之年利率計息，並須於二零零八年至二零三三年內悉數償還。

本集團以物業、廠房及設備、預付租賃款項、銀行存款及持作出售物業擔保銀行及其他借款。已予質押之資產的賬面值披露於附註26。

22. 銀行及其他借款 (續)

於二零零八年九月三十日的銀行及其他借款中，包括一名貸款方墊付之有抵押借款352,876,853港元(「該貸款」)，而該貸款方於截至二零零八年九月三十日止期間正在香港進行臨時清盤程序。該貸款須於二零一零年四月償還。該貸款方其中一間關連公司為該貸款安排之訂約方，倘該間關連公司展開清盤，該貸款之條款及其還款將會受到影響。據本集團所知，於批准此等中期財務資料當日，該貸款方之相關關連公司並無進行任何清盤程序。因此，該貸款仍被列為非即期。

23. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年九月三十日 每股面值0.008港元之股份	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零八年四月一日 每股面值0.008港元之股份	4,944,363,500	39,555
購回及註銷股份	(3,800,000)	(30)
於二零零八年九月三十日 每股面值0.008港元之股份	4,940,563,500	39,525

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 0.008港元 之普通股數目	每股價格 港元	已付總代價 千港元
二零零八年四月	3,800,000	0.27	1,026

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購回本公司任何上市證券。

24. 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及資策投資有限公司，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：

	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	12,585
銀行結餘及現金	22
銀行透支	(79)
其他應付款項	(28,430)
應付稅項	(286)
遞延稅項負債	(98,529)
	675,283
出售附屬公司之虧損	(18,768)
出售附屬公司後解除遞延稅項	98,529
	755,044
按下列方式支付：	
現金	755,044
出售產生之淨現金流入：	
已收取現金代價	755,044
出售之銀行結餘及現金以及銀行透支	57
	755,101

24. 出售附屬公司 (續)

(a) (續)

截至二零零七年九月三十日止期間內，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。

截至二零零七年九月三十日止期間內所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。

- (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。

25. 收購附屬公司

於二零零七年四月二十日，本集團以9,600,000美元(相當於約74,880,000港元)之現金代價收購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，藉此收購持作出售物業。鑒於收購事項不符合業務合併之定義，因此該交易已按收購資產入賬。

25. 收購附屬公司 (續)

上列交易中收購之資產淨值如下：

	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)
	<u>118,431</u>
少數股東權益	<u>(43,551)</u>
	<u>74,880</u>
按下列方式支付之總代價：	
現金	<u>74,880</u>
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
	<u>23,516</u>

26. 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，作為所獲銀行及其他信貸之擔保：

	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
	4,314,023	3,260,176

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。

27. 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
	—	10,892

28. 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
	189,800	352,109

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。

29. 有關連人士交易

期內，本集團與有關連人士訂立以下交易：

公司名稱	交易性質	附註	截至九月三十日 止六個月	
			二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
宏信有限公司	本集團已收安排費	(i)	3,000	—
Gain Resources Limited	本集團已收安排費	(ii)	—	15,870

29. 有關連人士交易 (續)

(a) (續)

董事認為，上述交易乃於日常業務過程中按本集團與相關各方彼此協定之條款進行。

附註：

- (i) 宏信有限公司為本集團之共同控制實體。
 - (ii) Gain Resources Limited為本集團一間共同控制實體之聯營公司。
- (b) 截至二零零七年九月三十日止期間內，本公司訂立之關連交易載列如下：
- (i) 根據日期為二零零七年六月七日之公佈，本公司於同日與Centar Investments (Asia) Limited (「Centar」)、Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (「雷曼」) 及五名獨立第三方訂立數份有條件認購協議，內容關於認購390,000,000港元2%可換股票據。該等可換股票據可於發行日起計第五週年(「到期日」)贖回，本金額分別為54,600,000港元、78,000,000港元及257,400,000港元(「2012年可換股票據」)。於進行交易時，雷曼一間聯營公司為本公司其中一間非全資附屬公司之主要股東。Centar為Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark Investments」) 所管理之基金，而Stark Investments為本公司之主要股東。根據上市規則，雷曼及Stark Investments為本公司之關連人士。有關交易於二零零七年七月十三日完成。

29. 有關連人士交易 (續)

(b) (續)

- (ii) 根據日期為二零零七年八月二十一日之公佈，禾發投資有限公司(本公司之全資附屬公司)已認購由Lehman Brothers Treasury Co BV (Lehman Brothers Holdings Inc.之附屬公司)發行之股本掛鈎結構票據(「該等票據」)，總金額為1,500,000美元(約11,700,000港元)。該等票據為兩年期股本掛鈎票據，以美元報價、計息及可於發行日起計兩週年贖回。該等票據與三間香港藍籌上市公司掛鈎。該等票據於二零零七年十一月十四日獲贖回。

於進行交易時，雷曼一間聯營公司為本公司其中一間非全資附屬公司之主要股東。

(c) 董事及其他主要管理層成員於期內之薪酬如下：

	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)
短期福利	5,787	5,058
以股份支付款項	474	—
退休福利	289	222
	6,550	5,280

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。



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30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及其附屬公司於二零零八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之相關簡明綜合收益表、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

二零零八年十二月十九日

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。

本集團之短期銀行及其他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。

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，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，本集團可能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

於二零零八年九月三十日，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香港聯合交易所有限公司（「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部或聯交所證券上市規則（「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)	衍生工具權益	股權總額 之概約百分比 (%)
鍾楚義(「鍾先生」) (附註2)	實益擁有人	本公司	1,640,946,250股(L)	163,535,735股(L)	33.21 3.31
Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」)(附註2)	受控制法團 之權益	本公司	1,638,846,250股(L)	163,535,735股(L)	33.17 3.31
黃森捷	受控制法團 之權益	本公司	2,310,000股(L)	—	0.05

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 鍾先生為本公司1,640,946,250股股份(即鍾先生個人權益2,100,000股及Earnest Equity持有之法團權益1,638,846,250股股份)以及Earnest Equity所持有關於2011年可換股票據及2012年可換股票據之衍生工具權益163,535,735股股份之實益擁有人。Earnest Equity之全部已發行股本由Digisino Assets Limited(「Digisino」)以鍾先生創立之一個全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。

(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	持有股份數目 (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
翟迪強	二零零二年	實益擁有人	35,000,000股 (L)	0.71

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，於二零零八年九月三十日，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

於二零零八年九月三十日，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)	衍生工具權益	股權 概約百分比 (%)
Stark Investments (Hong Kong) Limited	投資經理 (附註2)	本公司	503,490,000股 (L)		10.19
				178,535,307股 (L)	3.61
Stark Master Fund, Ltd.	實益擁有人 (附註3)	本公司	448,470,000股 (L)		9.07
				67,418,921股 (L)	1.36
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益 (附註4)	本公司	414,330,000股 (L)		8.38
				477,273,873股 (L)	9.66
Cheah Capital Management Limited	受控制法團權益 (附註5)	本公司	397,140,000股 (L)	—	8.03
謝清海	設立全權信託的人士 (附註5)	本公司	397,140,000股 (L)	—	8.03
Cheah Company Limited	受控制法團權益 (附註5)	本公司	397,140,000股 (L)	—	8.03
Heng Sang Bank Trustee International Limited	信託人 (附註5)	本公司	397,140,000股 (L)	—	8.03
杜巧賢	未足十八歲子女 或配偶之權益 (附註5)	本公司	397,140,000股 (L)	—	8.03
Value Partners Group Limited	受控制法團權益 (附註5)	本公司	397,140,000股 (L)	—	8.03
Value Partners Limited	投資經理 (附註5)	本公司	397,140,000股 (L)	—	8.03
Third Avenue Management LLC	投資經理	本公司	348,180,000股 (L)	—	7.04

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) Stark Investments (Hong Kong) Limited (為投資經理) 被視為擁有本公司503,490,000股股份及關於2011年可換股票據和2012年可換股票據之衍生工具權益178,535,307股股份之權益。
- (3) Stark Master Fund, Ltd. 為本公司448,470,000股股份及關於2011年可換股票據之衍生工具權益67,418,921股股份之實益擁有人。
- (4) 持有本公司414,330,000股股份及關於2011年可換股票據和2012年可換股票據之衍生工具權益477,273,873股股份的Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited，分別由LBCCA Holdings I LCC.及LBCCA Holdings II LCC.各擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc.之全資附屬公司。
- (5) Cheah Capital Management Limited、謝清海、Cheah Company Limited、Hang Seng Bank Trustee International Limited、杜巧賢、Value Partners Group Limited及Value Partners Limited持有之本公司397,140,000股股份為同一批股份。

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	每股價格		已付總代價 港元
	港元之股份數目	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