



# 主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然提呈資本策略投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零三年三月三十一日止財政年度之年報。

## 業績回顧

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之營業額約為672,200,000港元，較去年約297,900,000港元增加125.6%。與去年比較，由於出售製造電腦及相關產品業務，故此該業務之營業額下降約20,500,000港元，至於金融工具投資之營業額則上升約391,600,000港元。

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之經營溢利約為16,800,000港元，而去年則有經營虧損約23,500,000港元。經營溢利增加主要是由於買賣金融工具之溢利貢獻增加所致。本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之純利約為10,100,000港元，較去年約13,900,000港元減少27.4%，主要是由於證券投資減值虧損、因收購附屬公司產生之商譽之減值虧損及聯營公司權益攤薄虧損淨額增加所致。

## 流動資金及財務資源

本集團維持健全之流動資金狀況，當中包括短期證券投資約268,700,000港元及現金約41,700,000港元。短期證券投資主要包括高信貸評級之債務證券工具。本集團一般以內部資金及主要往來銀行提供之銀行信貸作為營運資金。

年內，本公司於二零零三年一月順利完成配售，所得款項淨額約為25,800,000港元，以鞏固本集團流動資金狀況。

本集團之短期銀行借貸由二零零二年三月三十一日約2,200,000港元增至二零零三年三月三十一日約5,300,000港元。長期銀行借貸由二零零二年三月三十一日約27,400,000港元減至二零零三年三月三十一日約25,900,000港元。所有長期銀行借貸均用於本集團投資物業，以賺取經常租金收入。因此，本集團之銀行借貸總額由二零零二年三月三十一日約29,600,000港元增至二零零三年三月三十一日約31,100,000港元。總負債與股東權益比率維持於7.8%之低水平（於二零零二年三月三十一日：7.9%）。所有銀行借貸均以港元計算，並按銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息利率等浮動利率計算利息。還款期最長可達9年，其中約5,200,000港元須於一年內償還；9,000,000港元須於兩至五年內償還；而16,900,000港元須於五年後償還。

由於本集團之資產與負債全部以港元及美元計算，故此本集團之外匯風險偏低。

## 公司回顧及前景

儘管本財政年度初期本港營商環境似乎一度轉趨穩定，惟實際上於回顧年度一直繼續轉壞。然而，本集團成功維持穩健之投資回報，錄得純利約10,100,000港元。

按過往公佈所述，為擴大本集團收益基礎，本集團於去年開始針對多種金融工具作出策略投資，主要包括高信貸評級之債券及多間本地上市公司之可換股債券。該等投資繼續為本集團收益及經營溢利帶來重大貢獻。此外，本集團成功轉虧為盈，將上個財政年度結束時之經營虧損約23,500,000港元轉為回顧年度結束時之經營溢利約16,800,000港元，主要是由於投資回報所致。

在專注發展本集團策略投資核心業務時，除投資金融工具外，本集團亦一直積極發掘中國加入世貿所帶來之資本投資契機及經濟轉變期間之機遇。為此，本集團於回顧年度曾考慮多項具發展潛力之投資項目，包括高級房地產、酒店與旅行社、天然氣分銷商、食品與飲料等其他消費品分銷商以至證券行及投資相關服務供應商。儘管上述大部份項目未符本集團嚴格之策略價值、前景及投資回報等要求，惟本集團亦成功收購其中一間本港最大私營流動電話及相關產品分銷商之策略性股權。此外，本集團於回顧財政年度最後一季亦成功收購香港聯交所上市公司慶屋國際有限公司(現稱冠中地產有限公司，股份代號193)及樂家集團有限公司(現稱興旺行有限公司，股份代號1003)之策略性股權，成為該等公司之最大單一股東。本集團將繼續物色其他合適投資目標，尤其與本集團其他業務具有協同效益之項目。

世紀21香港有限公司所經營之本集團其他業務，以專利房地產代理、房地產項目管理及相關業務為主，儘管本地物業市場於整段回顧期間一直不景氣，惟其業務仍保持穩定，經營虧損受到控制，維持於相對較低水平。



# 主席報告

按過往公佈所述，接近上個財政年度結束時，本集團購入若干位於黃金地段之本地物業，以賺取租金收入及進一步擴大本集團收入及收益基礎。於回顧期間，儘管物業租賃市場不斷萎縮，惟本集團上述優質物業仍可全數租出，並繼續帶來穩定投資回報。由於本集團對本港以至全亞洲房地產市場長遠前景充滿信心，故此本集團仍會不斷發掘區內商機，尤其發掘具資本增長潛力及穩定投資回報之機會。因此，於回顧財政年度結束後，本集團已公佈以總代價196,000,000港元購入一幢位於香港告士打道88號之23層高優質商業大廈（連同若干車位）。

於二零零二年八月完成本公司股本重組而使本公司股份面值減少後，本公司日後為發行新股定價時將更具靈活性。因此，展望將來，隨著股本融資能力提高而收入基礎及內部財務資源穩固，本集團將繼續發揮本身實力，爭取策略投資之機遇及於適當時擴大本集團收入及收益基礎。

## 僱員獎勵

本集團向其僱員提供具競爭性之酬金組合。年內，已向多名董事及僱員授出購股權，以獎勵及確認彼等對本集團發展之貢獻。

## 致謝

本人代表董事會，謹藉此機會對董事、管理層及於本年度對本集團表現有貢獻之僱員之努力深表謝意。最後，本人亦藉此感謝各營商聯繫人士、投資者及往來銀行於過往對本集團之不斷支持。

執行主席

朱耀銘

香港，二零零三年七月二十三日