



## 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」）截至二零零四年三月三十一日止財政年度之年報。

### 業績回顧

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額約為415,300,000港元，較去年約672,200,000港元減少38.2%。與去年比較，證券投資之營業額下降約295,000,000港元，至於投資物業及物業銷售之營業額則上升約36,700,000港元。

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經營溢利約為40,300,000港元及純利30,600,000港元，較去年錄得約16,800,000港元及7,200,000港元（重列）上升140.2%及327%。經營溢利及純利上升實歸功於投資物業與銷售物業之貢獻增加。

### 流動資金及財務資源

本集團維持健全之流動資金狀況，於年結日之現金結餘達138,500,000港元，本集團將大部份未動用資金存於信譽昭著之財務機構作定期存款。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。

本集團之短期及長期銀行借貸由二零零三年三月三十一日約5,200,000港元及25,900,000港元分別增至二零零四年三月三十一日約47,600,000港元及131,500,000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二零零三年三月三十一日約31,100,000港元增至二零零四年三月三十一日約179,100,000港元。總負債與股東權益比率維持於27%之低水平（於二零零三年三月三十一日：7.7%）。本集團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10年，其中約47,600,000港元須於一年內償還；49,700,000港元須於兩至五年內償還；而81,800,000港元須於五年後償還。

## 外匯風險

由於本集團之資產與負債主要以港元及美元計算，故此匯率變動並不會對本集團之表現、業績及運作造成重大影響。

## 企業回顧及展望

雖然本港經濟與營商回顧於二零零三年下半年起漸見好轉，但整個回顧年度對本地企業來說實在是荊棘滿途。除伊拉克戰爭對全球經濟造成之不利影響外，非典型肺炎之爆發更令本港經濟大受打擊。縱然面對種種挑戰，本集團之財務表現更勝去年，並錄得約30,600,000港元之純利，較去年增加327%。

本集團一直致力把握回顧期間之投資良機作出策略投資，好好發展此項主營業務。在云云投資契機當中，自沙士爆發以來跌入谷底之本港物業市場呈現審慎樂觀之復蘇跡象。為把握此投資機遇，拓闊本集團之經常收入及收益基礎，本集團於二零零三年七月成功完成收購位於香港告士打道88號之23層高級商廈(連若干車位)。

隨著沙士疫情受控，經濟呈復蘇跡象，以及本港物業市場重拾升軌之訊號更加明顯，當中尤以二零零三年第四季開始為然，故為再次把握復蘇與市況轉趨活躍之投資機會，除收購告士打道88號外，本集團於回顧年度下半年亦積極進行其他物業投資。所有此等物業投資項目均屬於高級商廈單位，收購成本約為103,000,000港元(收購事項的46,000,000港元已定於回顧期間結束後完成)。為將此等投資物業升值所得資本收益套現，本集團已於回顧期間結束後成功將此等物業出售或協定出售套利。此外，於回顧期間結束後，本集團同意並已取得股東批准以223,000,000港元收購位於香港九龍尖沙咀漆咸道南53-55號，19層高之高級商廈富國中心，冀取得資本收益之同時亦可拓闊本集團之經常收入及收益基礎。



## 主席報告

本集團另一策略投資重點為不同之金融投資工具，主要包括高信貸評級之債務證券及多間本地上市公司發行之可換股債務證券，繼續為本集團取得可觀之收益及經營溢利。惟自二零零三年第三季起，鑑於步入加息周期之跡象日趨明顯，本集團已減持金融工具投資，導致本集團來自該等投資之營業額減少。

為精簡本集團之業務、重新調配資源以提升投資回報以及加強本集團之核心業務，本集團已按公佈將世紀21香港有限公司(主要以特許方式經營地產代理工作、房地產項目管理及相關之業務)之權益售予本集團之聯營公司冠中地產有限公司(股份代號：193)。此外，正如先前所公佈本集團已於二零零三年十一月成功出售於興旺行有限公司(股份代號：1003)之所有投資，套現61,000,000港元。

展望將來，有見本集團之經常收入基礎更加雄厚，內部財務資源充裕，本集團將繼續利用現有優勢把握時機作出策略投資，並於適當時拓闊本集團之收入及收益基礎。基於本集團對本地以至亞洲區房地產市場長遠前景之看法，本集團將繼續物色在此方面之商機，尤其針對具有資本增值潛力及穩定投資回報之項目。

### 僱員獎勵

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，經評估本集團及個別僱員之表現後，本集團可向僱員發放不定額花紅。本集團亦會授出購股權，以嘉許僱員之貢獻及作為鼓勵。

### 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，二零零四年七月十四日