

# 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」）截至二零零五年三月三十一日止財政年度之年報。

## 業績回顧

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約為368,900,000港元，較去年約415,300,000港元減少11.2%。與去年比較，證券投資之營業額下降約151,000,000港元，至於物業投資（包括物業銷售及租賃）之營業額則上升約107,300,000港元，成為本集團之主要收入來源。本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度之純利約為71,800,000港元，較去年之30,600,000港元上升約134%。

## 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211,200,000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二零零四年三月三十一日約47,600,000港元及131,500,000港元分別增至二零零五年三月三十一日約158,600,000港元及376,400,000港元。所有長期銀行借貸均用於本集團之物業，以賺取經常租金收入。因此，本集團之銀行借貸總額由二零零四年三月三十一日約179,100,000港元增至二零零五年三月三十一日約535,000,000港元。本集團於年結日之資本負債比率約為39.3%（於二零零四年三月三十一日：21.2%），乃將總負債除以資產總值而得出。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158,600,000港元須於一年內償還；146,000,000港元須於二至五年內償還；而230,400,000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。

# 主席報告



## 企業回顧及展望

本人欣然呈報，集團於二零零四—二零零五年度再創佳績，為股東創造價值，帶來增長。全憑集團物色策略投資機會之觸覺敏銳，加上對敲定投資及套現獲利之時機拿捏準確，故集團錄得約71,800,000港元純利，較去年上升約134%，繼去年後再度錄得逾100%之純利增長，續創佳績。

當中，為了在本地物業價格持續急升之情況下抓緊投資機會，故除了自二零零三年第四季以來作出之策略性物業投資以外，集團於本年度內亦不斷積極進行策略性物業投資。所有物業投資均屬於黃金地段之商業單位，且為了適時地套現項目升值所產生之資本收益，本集團於日常物業貿易業務範圍內成功售出或同意售出當中大部份物業。

至於集團之其他策略投資重點(即多種金融工具及其他債務證券)而言，此等項目仍繼續對集團之收益及經營溢利作出重要貢獻。儘管如此，集團自二零零三年起步入加息周期以來便已減少投資於金融工具，以致此等投資帶來之營業額下降。

除金融工具之投資外，集團最近已全數變現於其中一間上市聯營公司冠中地產有限公司(香港聯交所股份代號：193)之投資，將內部資源更集中的投放於未來增長。此外，集團亦已積極物色及評估於中國以及東南亞其他地區內之其他大量潛在策略投資機會，惟年內尚未有潛在策略投資機會符合集團嚴謹的投資準則。

於二零零五年三月，集團之投資決策技巧及出色往績得到區內一些著名交易決策者的認同，其中包括分別擔任電訊盈科有限公司主席及副主席等職位之李澤楷先生及袁天凡先生，以及德祥企業集團有限公司。彼等認購本公司配售之108,000,000港元新股中的大部份，而有關配售亦已於二零零五年五月完成。配股擴大了股東基礎及鞏固財務靈活度，有助集團捉緊未來在香港及東南亞的地產或地產以外界別作出更大規模策略投資之機會，除此之外，這些聲名顯赫之交易決策者更成為了集團之策略股東，使到集團得以在彼等或會遇上或參與之任何商業發展及新投資機會方面進一步受惠。



# 主席報告

無論是本集團，又或是背靠中國穩定強勁增長之本地經濟，以及其他東南亞地區來說，二零零五年之前景確實秀麗。因此，憑藉穩固之內部財務資源、擴大後之股東基礎、經常性收入基礎以及更鞏固之增長根基，集團將繼續發揮本身優勢把握策略投資機會，特別著眼於一些競爭稍緩、潛在回報更吸引之更大規模策略投資項目，務求為股東創造更高價值，取得進一步增長。

## 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，薪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。

## 致謝

本人代表董事會，謹對董事、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，本人亦藉此感謝各股東、營商聯繫人士及往來銀行於過往對本集團之不斷支持。

非執行主席

**鍾楚義**

香港，二零零五年七月二十一日