



# 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」）截至二零零六年三月三十一日止財政年度之年報。

## 業務回顧及展望

集團欣然呈報，本年度繼續成功為股東創造價值及增長。建基於管理層訂定及時之策略投資、發掘彼等之隱藏潛力並套現所產生之收益之專長，集團連續第三年達致純利增長。於回顧期間，按照相同之會計政策及準則並於採納新訂香港財務申報準則之前，本集團之純利較去年同期增加約67%，由約71,400,000港元增至119,200,000港元。

在本期間內，集團繼續因本地物業市場景氣蓬勃而得益。本集團已順利完成若干交易，包括出售香港尖沙咀富國中心、香港中環美國銀行中心31樓全層、香港銅鑼灣耀華街之大型發展地盤，以及其他策略證券投資及金融工具，包括本集團於冠中地產有限公司（香港聯交所股份代號：193）之所有投資。每項投資均獲資本增埴，加強了內部資源並使其更合宜地用於未來增長。

## 主席報告

集團仍然深信，因應中國大陸旅客不斷湧入，本地年輕及中產階級之消費力增強，為迎合此類客戶之業務將不斷增加；相關業務由保健及美容服務、餐飲，以至酒吧及卡拉OK等，包羅萬有；均能刺激及帶動位於市區黃金地段的商業中心的需求。集團亦相信，隨著世界級投資銀行房地產基金為首之海外資金不斷流入，銳意收購及持有本地之貴價地標物業，此等地標建築之交易次數及價值增幅，勢將超逾已經競爭激烈的中價物業市場。

就此，集團為把握「生活品味」及貴價地標物業之增長需求，正計劃集中裝修、翻新本集團現有物業組合內不同市中心全幢物業（包括本集團近期同意收購位於九龍尖沙咀商業中心之3幢物業，即亞士厘道23-25號、亞士厘道27號及厚福街8號），並選擇性地為有關物業之租戶組合重新定位，務求將該等物業重新設定為市區「生活品味」中心，提升其租金潛力。除最近購入位於香港告士打道的國衛中心之大部份業權外，本集團亦計劃在商機來臨時，將本集團之現有物業投資組合適度拓展至其他市區全幢物業，以及本地貴價地標建築物。

除本地物業投資外，本集團亦已積極物色及評估中國及東南亞其他地區內之大量潛在之高級房地產及其他策略投資機會。然而，本集團於回顧期內未能物色符合其嚴格投資條件之潛在策略投資。不過，本集團仍對區內增長潛力充滿信心，並計劃將物業組合擴展至北京及上海等國內主要城市之大型市區房地產。鑑於為當地國內客戶最近之生活模式而設的業務增長，與集團從事者相若，故集團相信定能於該等城市重演集團重新定位之模式，並提升租金回報。

於二零零五年五月完成獲分別擔任多個職銜的電訊盈科有限公司主席李澤楷先生，以及德祥企業集團有限公司等之區內著名交易決策者，合共認購約106,500,000港元之本公司新股，並成為本集團之策略股東後，集團之出色往績、投資及資產管理之成效已獲認同。於二零零五年十二月，集團更獲得國際級投資銀行雷曼兄弟認同，與本集團訂立夥伴關係，共同收購九龍觀塘保華企業中心，並委託集團管理該合營企業。此後，本集團獲其他國際級財務機構之進一步肯定，參與本公司三項獨立集資活動，令本公司籌得合共743,250,000港元，對此集團感到榮幸。集團現時除了李澤楷先生及德祥企業集團有限公司兩名策略股東外，更獲Stark Investments集團、Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited、JP Morgan Securities Limited及PMA Capital Management Limited成為集團策略股東。

回顧本年度，集團在為未來發展奠定根基方面再度取得可觀進展。作為專注提升物業租金回報、將市區全幢物業重新定位「生活品味」中心，以及收購本地貴價地標建築之領先業者，本集團已準備從此等行業之增長機會中獲益。集團相信，憑藉國際級策略股東及夥伴之認同及支持，日後與其他世界級知名機構於競爭稍緩、潛在回報更吸引之更大規模策略項目之投資自會陸續有來；再加上背靠地區經濟穩定增長之勢頭，集團之未來前景將更令人鼓舞，而集團亦當善用其長，為股東創造更高價值，取得進一步增長。

## 致謝

本人謹對董事、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，二零零六年七月二十九日