

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」）截至二零零七年三月三十一日止財政年度之年報。

業務回顧及展望

本集團欣然呈報，本集團於二零零七年錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利276,600,000港元，而二零零六年則為140,300,000港元。本集團營業額為555,400,000港元，而二零零六年則為371,600,000港元。

香港

年內，本港物業市場增長勢頭持續強勁，本集團將其位於香港銅鑼灣耀華街之優質發展地盤之投資套現，為本公司股東創造價值。

本集團利用其管理層之優勢，物色合適之物業，將物業重新包裝及定位，以提升租金收益，從而實現資本增值。近期所出售香港觀塘保華企業中心之交易（為積極改造中之觀塘區之一項大型成交），再次顯現了本集團發掘潛在價值之能力。本集團在僅擁有該物業一年多之情況下，大幅改善其租金收入，並為本集團及本集團之策略夥伴（包括Lehman Brothers（「雷曼兄弟」））成功提升該物業之資本價值。雷曼兄弟委託本集團管理該合作項目，本集團就其信賴謹此致以謝意。

就本集團於香港之其他投資物業而言，本公司於年內完成購買位於黃金地段約150,000平方呎之零售及商業物業，即香港灣仔告士打道國衛中心之大部份權益，以及九龍尖沙咀之三幢優質零售中心（即亞士厘道23-25號、亞士厘道27號及厚福街8號）。此外，於回顧財政年度以後，本公司亦完成收購另一幢黃金地段之優質物業，九龍尖沙咀漢口道14-16號模漢大廈。本集團現時於香港管理約600,000平方呎之物業。

主席報告

就位於亞士厘道之兩項物業而言，本集團已完成翻新及整修工程，透過仔細挑選合適租戶，將該等物業轉型為「銀座式」垂直式零售及飲食中心。就厚福街8號而言，本集團深信，該項物業將成為九龍尖沙咀購物熱點之優質零售中心。

中國

隨著本公司於二零零六年九月在上海成立辦事處，本集團銳意在國內主要城市(如上海及北京)實踐本集團的投資理念，貫徹執行物業重新定位的成功營運模式。本公司於上海之團隊由對當地物業市場具豐富經驗之經理及專才所組成。上海的專業團隊和香港成功的經驗及往績，相輔相成，加強了本公司捕捉中國所湧現之投資機遇之實力。

於二零零七年四月，本公司連同雷曼兄弟完成收購本公司於中國之第一項物業，即上海虹口區600,000平方呎之大型商業綜合大樓。該物業現時正進行翻新工程，預期於二零零八年年中完工，屆時將為本集團帶來可觀的經常性收入。

本公司正積極在中國尋找新項目，預期於未來幾年，本公司於中國之投資比重將增加。

企業活動

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司透過發行股份及可換股票據成功籌資共約760,000,000港元。於回顧財政年度後，本公司向著名機構投資者(包括Citadel Equity Fund Ltd、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Harmony Investment Fund Limited)以及本公司現有股東雷曼兄弟及Stark Investments (Hong Kong) Limited發行可換股票據，進一步籌資390,000,000港元。擴大機構投資者之基礎將為本公司提供更多商機，與熱衷物業投資之策略夥伴共同投資。本公司穩健之資產狀況，亦有利本公司於不久將來抓住大型的投資項目。

展望

本公司看好香港及中國之業務前景。憑藉努力不懈的精神，本公司相信可進一步提升現有組合之價值，並於中國成功沿用本公司為物業重新定位的業務模式，為本集團股東創造可觀的價值。

致謝

本人謹對董事會全體、各股東、業務夥伴及往來銀行於過往年度之不斷支援深表謝意。本人亦藉此感謝管理層及全體僱員悉力以赴造就本年度理想業績。

非執行主席

鍾楚義

香港，二零零七年七月十九日