

## 董事長報告



劉曉光  
董事長

逆境使弱者困乏無奈，但卻能夠激勵強者堅忍奮進。二零零三年，是挑戰重重的一年，就在這艱苦不平的道路上，首創置業以拼搏進取之心，達成在香港聯交所上市的目標，成為SARS後首家上市的H股公司，亦同時在業務運營上取得了長足的發展。

## 董事長報告

各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司（「首創置業」或「本公司」），連同其附屬公司及共同控制實體統稱「本集團」之董事會（「董事會」），欣然提呈本公司在香港聯合交易所上市後截至二零零三年十二月三十一日止年度的首份年報。

二零零三年是先苦後甜的一年，也是首創置業發展的一個里程碑。上半年世界政經局勢波詭雲譎，年初的美伊戰爭震動全球金融市場，緊隨著爆發的非典型肺炎肆虐中國，為國內高速增長的經濟帶來了短暫的衝擊。逆境會使弱者困乏無奈，但卻能夠激勵強者堅忍奮進。就在這艱苦不平的道路上，首創置業以拼搏進取之心，達成在香港聯交所上市的目標，成為SARS後首家上市的H股公司，亦在業務運營上取得了長足的發展。

回顧期內，首創置業面對充滿挑戰的市場環境，憑藉雄厚實力越過重重障礙，成功於二零零三年六月十九日於香港聯交所主板上市，正式跨進國際資本市場的門檻，為集團的長遠發展奠定了更穩固的根基。下半年，集團把握房地產市場全面復蘇、消費信心恢復的契機，全力趕上發展的道路。一年以來，我們秉持集團一直賴以成功的運營模式，抓緊北京房地產市場需求暢旺的勢頭，推出多個項目，為集團締造佳績。於回顧期內，集團總營業額達到人民幣1,920,000,000元，同期，集團純利達到人民幣255,000,000元，超出了集團上市時的盈利預測。董事會建議宣派截至二零零三年十二月三十一日止末期股息每股每股人民幣2.5仙，及末期特別股息每股人民幣2.5仙。

上市使集團具備更充足的財力，並引入國際知名的房地產投資公司GIC Real Estate Pte. Ltd.（「GIC Re」）為策略性股東，進一步提升管理水平，為掌握未來中國房地產市場湧現的商機作更佳準備。而在不久之後，首創置業更與GIC Re攜手合作，共同發展和平里住宅小區和玉淵潭公寓兩個項目，為北京地產市場帶來全新氣象，同時引證集團的發展方向明確，具備清晰長遠的策略。

為了進一步加強財政實力，集團建議於上海證券交易所發行不多於1,200,000,000股A股，集資最高人民幣3,000,000,000元，此舉不但能為集團引入國內投資者，擴大股東基礎以及提升集團在國內的企業形像，也能進一步鞏固集團在北京房地產市場之領先地位。

展望未來，隨著市場經濟體系的不斷完善，政府服務社會職能的不斷加強，中國加入世界貿易組織影響的不斷深入，中國經濟已進入一個全新的加速發展階段，北京市作為中國的首都，預料寫字樓、酒店及商用物業市道的需求將受帶動而呈穩定的增長。北京在二零零八年舉辦奧運會，將加速城市發展進程，國家實踐全面建設小康社會的目標，令市場對於居住環境和住宅物業質素要求與日俱增。伴隨日益完善的按揭服務以及逐漸開放的二手房市場，我們對北京的房地產市場充滿信心。另外，政府推行規範融資環境與控制土地供應的一系列政策，使房地產市場更加透明規範、健康發展，將導致行業格局發生重大變化，有利於高質素的大型綜合房地產運營商擴大市場份額、增強市場競爭力。

要成為領先的房地產開發商，應該具備土地、財力以及市場三項基本條件，本集團擁有充足的位於北京黃金地段的土地儲備，土地資源豐足，足夠未來五年發展之用；我們財力雄厚，擁有充足營運資金及銀行備用信貸，財政資源充裕；此外，本集團面向具備龐大發展潛力的北京房地產市場，在三項競爭優勢兼備的情況下，加上我們高度專業化的管理團隊，憑藉開發大規模、多類型優質物業的豐富經驗，強大完備的營銷網絡和獨特的營銷策略，我們將會採取積極穩健擴張的策略，抓住行業未來發展之宏機，繼續保持快速增長的態勢，全力爭取成為中國房地產市場的龍頭企業。

### 致意

藉此機會，本人謹代表董事會向我們的業務夥伴、客戶及股東的全力支援表示衷心謝意，並感謝員工們的不懈努力。首創置業將循著清晰的策略框架積極地拓展業務，加上我們在北京房地產市場的經驗和專業知識，董事會相信本集團將不斷壯大，在創造財富、創造成功的道路不斷邁進。願大家繼續與首創置業攜手發展，共同開拓更光明的前路。



劉曉光  
主席

北京，二零零四年三月四日