



本集團二〇〇二年底完成收購廣州市城市建設開發集團有限公司（「城建」）權益後，房地產業務經營實力大幅提高，二〇〇三年本集團股東應佔盈利大幅上升至300,653,000港元。

二〇〇三年廣州市國民生產總值上升約15.0%，連續八年保持高速增長。廣州市人口及流動人口共超過1,200萬，由城市化、中產化及換樓活動帶動，已令最近數年住宅銷量持續上升。二〇〇三年廣州十區一手市場商品房銷量增加12.7%至1,047萬平方米，存貨量大幅下降至383萬平方米。與此同時，廣州購房群體以自住性置業為主，投資成分較少，理性需求推動整個市場穩步發展。二〇〇三年市區住宅樓價與二〇〇二年相若，未出現過熱現象。二手樓市（廣州市八區）同樣交投活躍，成交面積達417萬平方米，成交金額為人民幣132億元，分別比二〇〇二年增長了36.72%和29.41%。以總額計，二手市場比例由二〇〇二年的29.2%上升至36.1%。因為廣州房地產市場並無過熱跡象，中國信貸政策調整反而令市場發展更健康。本集團品牌、誠信、資金實力均為一級房地產開發商，將會繼續獲銀行界的大力支持。

董事長報告

收購城建權益後，本集團的產業結構更清晰，本集團今後的行業策略以廣州房地產為主。現在，穗港房地產銷售及租賃業務已佔二〇〇三年營業額共約22.7億港元。本集團完成收購後，對機構及經營模式進行調整，產銷周期縮短。二〇〇四年將可進一步發揮城建加入本集團後的互補潛力，提高淨資產回報率。由於建築用原材料價格正在上升，本集團將會透過大宗採購，舒緩成本壓力。展望未來，房地產銷量預期會由需求增加、存貨量下降帶動上升。二〇〇三年底，本集團在建中物業面積達120萬平方米，可保障未來數年盈利增長。隨著珠三角區內路網交通整合加速，在區域經濟一體化的趨勢下，本集團在增加廣州市區內土地儲備同時，將積極尋求向珠三角其它城市發展房地產業務的機會。

收費公路業務產生大量穩定現金收入，正好和資本密集的房地產業務互相補充。本集團相信，通過投資以珠江三角洲為中心的高速公路項目，將會提高未來本集團收費公路投資組合的增長潛力。新的投資項目東二環高速公路、西二環高速公路和廣明高速公路(東二環延長線)，現正在合作合同的研究階段。

展望未來，珠江三角洲經濟環境良好，香港和中國內地簽署的更緊密經貿安排，以及準備興建的港澳珠大橋，將進一步有利於珠江三角洲、廣州、香港等地經濟逐步融合；廣東省目前正在進行第二次工業化，加快重工業發展，將拉動廣東經濟發展。加上廣東省計劃調整戶口政策，讓長期居住及擁有固定住所的外省公民，在廣東省內實際居住地登記為常住戶口，這項新政策將會大大增加住宅需求。本集團的房地產及收費公路業務以廣州為基地，將成為上述多項發展的主要受惠者。本集團將繼續加強現有房地產及收費公路項目的營運管理和現金流量管理，為股東帶來更高的投資回報。

最後，本人對全體股東、董事及職員在二〇〇三年的支持，勤奮及努力深表謝意。

董事長

區秉昌

香港，二〇〇四年四月十五日