

主席致辭

本集團在過去兩年大力重整和優化資產結構的基礎上，進一步確立和落實了以房地產投資和收租物業經營為主業的發展方向，在二零零三年的營運中，克服了非典型肺炎的影響，緊抓高現金流入項目，取得顯著經營效益，年度營業額達到473,590,000港元，較上年度增長7.4%，實現扭虧為盈，淨利潤達到71,247,000港元，每股溢利8.82港仙，達到近幾年來的最好水平。

扎實奠定房地產主業基礎，堅定物業投資為主攻方向

本集團房地產物業投資佔整體資產比重的58%，在中心城市北京和上海擁有重要的標誌性物業，如上海證券交易大廈、北京保利大廈及金融街的寫字樓大廈項目，這些項目均不受中國內地房地產在局部地區發展過熱現象的響。本集團持有的上海證券大廈物業平均出租率達到82%，年內出租或續租單位的平均日租金接近每平方米0.5美元，為集團帶來31,000,000港元利潤。北京保利大廈抓住非典型肺炎期間對客房部和外牆進行了裝修，趕在旅遊旺季前完成，翻新後平均入住率和房價均高於北京同星級酒店。為進一步擴大主業的資產規模，本集團在中心城市積極尋找新開發項目，二零零三年六月入股了在建的北京金融街中心區大廈項目，而同年十二月就以20億元人民幣整體出售了該項目，預計在二零零五年內可獲得現金回報1億元人民幣。二零零三年十二月集團入股了廣州市天河區一個五星級酒店項目51%的權益，預計在二零零六年建成開業，進一步強化了主業的地位。



賀平先生
副主席



王軍先生
主席

加強現金流項目的經營管理，確保實現經營效益

集團為了確保企業現金流的「造血」功能，二零零三年度內對熱電聯產項目進行了有效整合，集中投資和管理在江蘇省內的熱電廠，年底出售了浙江省內的嵊州熱電廠股權，獲利約21,000,000港元。在內地經濟持續高速發長形勢下，電力和熱力需求增長顯著，集團入股熱電廠總體的售電量和

售熱量比前一年度分別增長約1.42倍和1.21倍。計入二零零三年一月收購的兩家位於江蘇省內熱電廠之收益，本集團熱電項目營運盈利達到26,000,000港元。總計熱電項目營運利潤和出售資產獲利成為集團在本年度的主要現金流入來源。同時，二零零三年航運市場復甦，本集團出租的散裝貨輪租金顯著提高，全年獲得收入59,155,000港元，實現盈利17,552,000港元。此外，二零零四年一月已落實全年的大部份租船合同。

確定長遠發展和眼前利益相平衡的派息策略，回饋股東支持

受亞洲金融風暴和集團重組優化資產結構的影響，本集團過去數年未有派息。而二零零三年本集團經營利潤取得顯著增長，持有較充足的現金，集團決定本財政年度恢復派息。本集團確定的派息策略是，在保證集團穩定運營的基礎上，考慮長遠發展和眼前利益相平衡。採取一個適中的派息率。但為回饋股東長期支持，本年度將採取特別派息策略，給股東以較高的股息回報。故此，董事會建議派發二零零三年度末期股息每股6港仙(相當於派息率為77%)予二零零四年五月二十八日名列在股東名冊內之股東。如獲股東週年大會通過，將於二零零四年六月三日派發該等股息。

抓住機遇加速集團發展，為股東創造更大利潤

中國經濟將持續保持快速增長，龐大的人口和市場商機將會帶來對房地產物業和熱電能源的巨大需求。本集團在過去數年進行大規模資產重組和優化的基礎上，借二零零三年業績顯著提高的動力，充分利用大股東中國保利集團在內地的資源和品牌，抓住二零零八年北京奧運會和二零零一年上海世博帶來的巨大商機，進一步壯大房地產物業的資產規模和優化資產結構，持續、積極且審慎地開拓新項目，嚴格管理好運營中的項目，盡力為股東創造更大的利潤回報。

最後，吾等僅代表董事局向各位股東的一貫支持和全體員工的不懈努力致以衷心感謝。