

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為473,590,000港元，較二零零二年之營業額441,051,000港元增加32,539,000港元或約7.4%。營業額之增加主要是熱電廠項目於二零零三年全年貢獻190,258,000港元，較去年度之147,840,000港元增加42,418,000港元。

於二零零三年，本集團已轉虧為盈，實現利潤71,247,000港元，每股溢利為8.82港仙。主因是熱電項目於本年度貢獻約26,000,000港元之經營利潤，而出售嵊州熱電廠亦帶來約21,000,000港元溢利，而上海證券大廈業務產生約31,000,000港元利潤，另航運業務亦實現約17,000,000港元利潤。

核心業務回顧

主要業務活動

1. 二零零三年一月：完成收購位於江蘇省沛縣和江蘇省東台市兩家熱電廠各自49%股權。
2. 二零零三年六月：完成收購同新有限公司49%股權。同新有限公司的唯一資產是佔有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方米的甲級寫字樓開發項目的合作外方權益。
3. 二零零三年十二月：落實認購一個位於廣州市天河區的一個面積為60,000平方米的五星級酒店之開發項目51%權益。
4. 二零零三年十二月：完成溢價出售位於浙江省嵊州熱電廠之52%股權。
5. 二零零三年十二月：落實全幢出售北京金融街之甲級寫字樓，預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。
6. 二零零四年一月：協議收購位於江蘇省徐州西區熱電廠36.75%股權及位於江蘇省阜寧市熱電廠29.4%股權。
7. 二零零四年二月：完成通過先舊後新配售100,000,000股事項，為本公司集資166,000,000港元。

核心業務回顧 (續)

物業投資及發展

中華人民共和國(「中國」)房地產發展迅速，儘管有局部可能出現過熱現象，但在主要中心城市基本仍屬正常發展。本集團物業集中在北京、上海、廣州等中心城市，為抓住二零零八年北京奧運會和二零一零年上海世博帶來的巨大商機打下良好基礎。

上海證券大廈

該建築是中國股市的交易中心，上海證券交易所的所在地，為標誌性建築，具有極大的市場影響力和增值潛力。

截至二零零三年底，本集團直接持有的上海證券大廈六樓層之租金收入為1,770,000美元，比二零零二年增長300,000美元。二零零三年出租率達82%，比二零零二年提升8%，平均日租金價格達到0.42美元，比二零零二年提高11%。本集團並持有之上海浦利房地產發展有限公司(「上海浦利」)40%股權。上海浦利持有上海證券大廈34,206平米樓面，上海浦利二零零三年出租率74%，日平均租金0.55美元。二零零三年上海浦利以每平米2,880美元價格出售1,223平米樓面，上海證券大廈的總貢獻為31,000,000港元。

保利大廈

本集團擁有75%的北京保利大廈權益，該大廈功能齊全，由甲級寫字樓、四星級酒店、劇院及配套設施構成，在北京享有極高的聲譽。

二零零三年保利大廈適逢非典型肺炎期間實施外牆和客房翻新，並在北京旅遊旺季來臨前順利竣工。二零零三年大廈營業額達到73,541,000元人民幣，毛利18,038,000元人民幣，寫字樓平均出租率達到91%；客房翻新後平均入住率及房價達75%和每間每天59美元，比北京同星級酒店分別高2%和13%。

核心業務回顧(續)

金融街寫字樓項目

於二零零三年六月，本集團完成收購同新有限公司49%股權。根據協議，本集團已提供貸款及資本197,000,000港元。同新有限公司的唯一資產是佔有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方米的甲級寫字樓開發項目之合作外方的權益。並於二零零三年十二月，同新有限公司成功將全幢寫字樓出售予單一買家，總出售代價約為20億元人民幣。預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。於出售事項完成後預計本集團可全數收回股東貸款及獲得優先股息，總額2.97億港元。

廣州酒店項目

於二零零三年十二月，本集團已落實認購一個位於廣州市天河區的一個面積約60,000平方米的五星級酒店之開發項目51%權益。目前本集團對該酒店發展之內容及安排正進行詳細計劃，預期該酒店可於二零零六年開業。

北京麗京花園

二零零三年，本集團在合理的市場價格條件下逐步出售麗京花園14套別墅，套回現金約35,000,000港元，現仍持有6套別墅及37套公寓。本集團將繼續出售餘下單位。

熱電聯產

本集團二零零三年一月落實收購了江蘇省沛縣和東台兩家熱電廠各自49%股權，收購價格分別為77,400,000港元和50,600,000港元。該兩熱電廠二零零三年實際分別完成淨利潤分別為23,474,000元人民幣和13,762,000元人民幣。

本集團控股51%的江蘇省太倉熱電廠在年內完成了擴建3號熱電機組的工程，使得發電裝機容量增加50%至45,000千瓦，全年售電量和售汽量分別增加52%和40%，實現稅後利潤26,014,000元人民幣。

為集團產業佈局，本集團一方面出售了位於浙江省內的嵊州熱電廠，獲利約21,000,000港元。另一方面，考察評估後繼續收購江蘇省境內的熱電廠，即徐州西區(36.75%)和阜寧熱電廠(29.4%)，收購條款與收購沛縣和東台熱電廠的條款大致相當，將為集團帶來更多現金流入。

其他業務回顧

航運業務

本年度航運業全面轉好，運費和貨輪租金從年初開始逐步上升，到年底各數據都創歷史新高。主要原因是世界經濟復甦及中國進出口強勁增長，新船下水數量較少，船舶噸位供應跟不上貨運需求造成求過於供之象。

現業內對航運市場均持較樂觀看法認為牛市可維持至二零零六年。本集團現有兩艘貨輪之租金收入於二零零四年將會有大幅提升，一艘"海康"輪租金從二零零四年三月開始計一年由每天14,500美元增至每天35,000美元，另一艘"海吉"輪現每天租金20,500美元的租約二零零四年十月底屆滿，相信續約時租金能有所增加。

文化傳媒及高新技術

文化傳媒及高新技術是本集團尋找新增長點而開拓的領域，是保持本集團持續增長的積極努力。

保利星數據光盤有限公司 (「保利星」)

本集團佔保利星66%股份。二零零三年保利星營業額53,000,000元人民幣，利潤10,270,000元人民幣。本年度實際產量已達CD光盤3,016萬片，DVD光盤1,179萬片，比二零零二年分別提高4.4%和40.86%。二零零三年集團投資及融資80,000,000元人民幣擴建的四條光盤複製線和一條母盤生產線現已投產，目前保利星光盤生產能力已達年產8,000萬片，預計二零零四年經營效益將進一步提高。

澳門新衛視卡通台 (「卡通台」)

卡通台是本集團開拓內地文化傳媒產業的戰略部署，卡通台每天6個小時首播，滾動播出18個小時。節目內容得到國內廣電主管部門的初步認可，為獲得在國內的落地批准打下良好基礎。本集團將繼續於二零零四年追加投入，完善欄目架構及節目內容。

軟件增值業務

本集團持有25%股權的Skywin China Ltd.。二零零三年業務受到非典型肺炎影響，但按入股時簽訂的優先股分紅協定，本集團仍將享受與二零零二年相同的8,000,000元人民幣紅利。

其他業務回顧(續)

保險

本集團持有豐泰保險(亞洲)有限公司(「豐泰保險」)48%股權。豐泰保險主要業務是透過上海分公司在中國大陸境內經營非人壽保險業務。二零零三年豐泰保險保費總收入為65,987,000港元，比上年度增加39.8%。淨收入約430,000港元。

財務回顧

流動資金及資本結構

二零零三年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為2,329,000,000港元(二零零二年：2,236,000,000港元)。二零零三年十二月三十一日之每股資產淨值為2.88港元(二零零二年：2.77港元)。二零零三年十二月三十一日，負債資產比率(計算準則為負債總額減銀行結餘並除以股東資金)為29.1%(二零零二年：24.3%)。

於二零零三年十二月三十一日本集團尚未償還之銀行貸款為421,178,000港元。按到期日分類，在一年內償還為172,675,000港元(41%)，在一年後但兩年內償還為154,931,000港元(37%)，在兩年後但五年內償還為74,852,000港元(18%)，在第五年以上償還為18,720,000港元(4%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為233,658,000港元(55%)，美元未償還銀行貸款為104,520,000港元(25%)及港元未償還銀行貸款為83,000,000港元(20%)。

本集團百分之五十五銀行貸款以固定息率計息，而餘下百分之四十五則以浮動乘率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

二零零三年十二月三十一日，本集團之營運資金97,000,000港元，銀行總結餘為255,000,000港元(二零零二年則分別為252,000,000港元及433,000,000港元)。於二零零四年二月，本公司落實以先舊後新方式，成功配售100,000,000股集資166,000,000港元，聯同現有之現金結餘，可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。此外，由於港元與美元掛鈎，加上港元與人民幣匯率之波動甚小，本集團相信外匯風險並不重大。

財務回顧 (續)

資產抵押

二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行存款11,948,000港元(二零零二年：86,620,000港元)，本集團所屬若干投資物業相當於約364,600,000港元(二零零二年：約352,000,000港元)，以及其他物業權益及船舶帳面淨值相當於約1,158,220,000港元(二零零二年：1,330,239,000港元)，以及若干附屬公司和一聯營公司股份經已抵押，作為本集團所獲信貸擔保。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就本公司若干附屬公司可獲之信貸額向若干銀行提供擔保，而本年使用額約為129,000,000港元(二零零二年：124,000,000港元)。

此外，於二零零三年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之準買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元(二零零二年：14,300,000港元)之擔保。

僱員

二零零三年十二月三十一日，本集團約有1,000名僱員，年內酬金為64,101,000港元。集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、認股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。

展望

本集團管理層對中國經濟發展和本集團在內地的專案前景充滿信心，將繼續採取積極而又謹慎的經營策略，加強公司治理，努力減低營運成本，進一步壯大房地產主業，優化產業結構，提高經濟效益，為股東獲得最大投資回報。