



王軍先生  
主席

本集團在過去三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物業收租經營為主業的發展方向，在二零零四年的營運中，緊抓高現金流入項目，取得顯著經營效益，年度營業額達到567,190,000港元，較上年度增長20%，盈利連續兩年持續增長，淨利潤達到164,997,000港元，每股溢利18.61港仙，達到近幾年來的最好水平。在考慮到公司的長遠發展及短期對股東的回報目標，我們實施一個穩定的派息政策，本年建議派發3港仙末期股息。

### 扎實奠定房地產主業基礎，堅定物業投資為主攻方向

二零零四年十二月，公司經股東會批准由「新海康航業投資有限公司」更名為「保利(香港)投資有限公司」。本集團房地產物業投資佔整體資產比重較大，在中心城市上海、北京、廣州及武漢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、金融街的寫字樓大廈項目及廣州市天河區的五星級酒店／寫字樓項目。本集團持有的上海證券大廈物業平均出租率達到95%，年內出租或續租單位的平均日租金均達每平方米0.5美元或以上。北京保利大廈對客房部和外牆進行了裝修及翻新後，平均入住率和房價均高於北京同星級酒店。北京金融街中心的寫字樓大廈是二零零三年六月入股的在建



賀平先生  
副主席



## 主席致辭

項目，而同年十二月就以20億元人民幣整體出售了該項目，預計在二零零五年底交付予最終買家完成交易。廣州市天河區五星級酒店／寫字樓項目本集團佔51%的權益，現正在興建中，預計在二零零五年底可封頂，預計最快於二零零六年底落成。為確保集團的持續性發展，集團於二零零四年中收購了位於湖北武漢市中心的湖北白玫瑰大酒店，該商務酒店配合武漢市高速經濟增長，為集團帶來長遠的發展潛力。

集團未來的房地產發展將繼續以中心城市的寫字樓、酒店及住宅為主要策略。

### 加強現金流項目的經營管理，確保實現經營效益

二零零四年度內本集團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，二零零四年二月完成收購位於江蘇省徐州西區和江蘇省阜寧縣兩家熱電廠分別36.75%及29.40%股權。在中華人民共和國（「中國」）經濟持續高速發展形勢下，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44%及28%。本集團熱電項目總體銷售額達151,738,000港元，但由於二零零四年國內煤炭價格上漲，以致經營效益受到影響。二零零四年航運市場復甦，全年出租收入達149,581,000港元，為進一步整合集團主業，本集團在適當時機出售所持有的兩艘散裝貨輪，其中「海吉輪」於年內交付並獲得利潤54,637,000港元。全年船舶出租經營利潤達104,285,000港元。

### 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

過往兩年，本集團經營利潤取得顯著增長，董事會建議集團本財政年度繼續向股東派發股息。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。故此，本集團於二零零四年十月八日派發中期股息每股0.02港元。另外，董事會建議派發二零零四年度末期股息每股0.03港元予二零零五年五月二十五日名列在股東名冊內之股東，全年合共股息為0.05港元。如獲股東週年大會通過，將於二零零五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，借二零零四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、二零一零年廣州亞運會和二零一零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，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。