



主席報告



王軍先生
主席

本集團二零零五財政年度之綜合營業額及股東應佔溢利分別為7.39億港元及1.65億港元，比二零零四年分別增長30%及7.7%。每股盈利為港幣18.39仙，比2004年增長6.7%。董事會建議宣派末期股息每股3港仙，全年股息為5港仙。

自一九九三年中國保利集團成為控股股東至今已12個年頭，本集團經歷過市場的起伏，由一間投資領域涵蓋熱電廠、船務、地產、光盤生產、電視台以至保險的綜合性投資企業，轉型為主業定位鮮明、業務集中在北京、上海、廣州一線城市的房地產開發企業。過去一年，本集團收購了多個優質房地產開發項目，這些項目的回報、增值會在續後2-3年反映。因此，我們對本集團的發展前景充滿信心，而同時我們明白在轉型過程中，必定充滿挑戰，但在保利集團及全體股東的信任及支持下，我們信心十足，完成使命，為公司發展取得成果，為投資者取得合理的回報。

重大收購活動及重組

本集團把握著目前國內房地產的開發機遇，二零零五年進行了包括收購保利上海集團、收購天河北酒店及高級公寓項目、收購廣州洲頭嘴項目等多項收購活動。使本集團增加土地開發儲備面積約達75萬平方米，增加可建總樓面面積約達130萬平方米。



賀平先生
副主席



主席報告

我們相信，收購保利上海集團，對本集團的日後發展起了不可替代的積極性作用，這也符合股東的利益。保利集團是由中國國務院國有資產監督管理委員會歸口管理，已被定位為房地產開發為主業的中央企業之一，保利上海集團經過保利集團多年的培育，在房地產開發人才、管理經驗、以至市場人脈關係等方面已有堅實的基礎，透過收購，本集團實時獲取保利上海集團所有開發能力，減少不少成本及時間。本集團是由保利集團控股唯一在境外上市的公司，面向國際資本市場，而保利集團持有大量土地儲備，為配合本集團的發展，日後更有機會爭取得到保利集團投放其土地儲備及資源到本集團。在保持一定的收租與經營性物業的同時，加強住宅類房地產開發。資金調控方面，可在投放大、回收期長的投資性物業與投資回收期相對較短的開發性物業當中，取得互補及平衡，更有效地利用資金。收購保利上海集團為本集團提供機會把業務由原來只限於如上海、北京、廣州等一線城市，擴展至內地長江沿線第二線城市，發展空間更為廣闊。

戰略定位

收購保利上海集團，是管理層考慮到本集團長遠發展的戰略定位，由一間綜合性投資企業轉變成為一間以房地產開發為主的企業。保利品牌在國內已有一定的知名度，保利地產在國務院發展研究中心百強房地產品牌評比中，進入全國房地產品牌前五強。本集團的目標市場是國內中高檔房地產市場，為市場提供高質量的樓宇產品及服務，滿足消費者日益提高住屋質素的需求。

本集團將保持現有地標性的商業樓宇及國際級酒店的投資組合，致力發展成為中國地產行業具有領導地位的地產開發集團。

為達到以上目標，本集團將在一線城市開發業務以外，將積極把業務擴展至包括蘇州、重慶、武漢等長江沿線的第二線城市，以開發物業為主，投資物業為輔。開發物業重點開發中高檔住宅，投資物業則重點投資具有地標性的建築項目。

我們相信，本集團的成功將建立在有一個清晰的發展定位、有經驗及客觀的管理層、專業而富有效率的專業團隊，在決策上客觀務實，在執行上一絲不苟，共同為同一個目標進發，在國家政策及社會經濟發展的配合下，必定能取得成功，為投資者帶來豐厚的回報。



主席報告

公司管治

在截至二零零五年十二月三十一日的會計年度期間，本集團一直嚴格遵守載於上市規則附錄14《企業管治常規守則》中的全部守則條文的規定。

本集團所有董事(不包括執行與非執行董事)的委任均無設有指定任期，本集團章程規定每年三分之一董事須接受一次退任重選。

因此，本集團認為已採取足夠措施確保本集團的企業管治水平與《企業管治常規守則》中的規定同等嚴格。

公司前景

收購重組保利上海集團，增強了本集團在房地產開發的人才力量、縮短經驗累積的時間、擴大了開發土地儲備，也加強了保利集團對本集團的重視及支持，本集團已成為保利集團境外的重要房地產開發平台。

作為保利集團的地產主要開發平台，本集團當在符合投資者的利益及本集團發展戰略的前提下，在適當時間，將考慮繼續收購優質的房地產資產，為本集團增加開發實力，同時亦會適當將投放在非核心業務的資源轉移到房地產開發業務上。

二零零五年是本集團轉捩的一年，是新一篇章的開始。董事會相信隨著收購保利上海集團，本集團已進入了一個全新的發展階段，逐步展現快速增長的前景。

感謝

員工是本集團重要資產，集團的成功有賴員工的不懈努力。為此，我謹代表董事會和股東，向過去一年辛勞的員工們，表達誠摯的感謝。