



主席報告



王軍先生
主席



賀平先生
副主席

本人欣然宣佈本集團截至二零零六年財政年度收入為946,736,000港元，比二零零五年上升33.4%。股東應佔溢利為189,387,000港元，比二零零五年度增長15.1%。

股息派發

董事會建議宣派末期股息每股0.02港仙。

業務回顧

本集團確立由綜合性投資企業轉為以拓展中國內地房地產業務為主業的企業後，二零零六年本集團進一步加快轉型步伐，完成了收購保利上海集團，儲備了一些優質土地，確立了發展策略和推進了一系列非房地產業務的整合，實現向房地產主業的全面轉型。

收購保利上海集團對本集團的發展具有重大意義，是本集團發展的一個里程碑。通過收購，本集團迅速擁有了在中國內地房地產開發的操作平台，加強了房地產開發的專業管理隊伍，減少了本集團培育房地產業務的時間和成本，並從過往被動合作開發模式轉型到控股操盤開發模式。本集團即時取得了上海保利廣場、武漢保利淺水灣、重慶保利小泉別墅、重慶綠地翠谷及蘇州保利雅苑項目，以及獲取了武漢保利文化廣場及武漢楊園等項目的優質土地儲備，年內進一步獲取了上海市金利公寓住宅項目地塊，並推進了獲取其他多個地塊的前期準備工作，為本集團未來二至三年的發展打下了堅實的基礎。



主席報告

期內本集團同時對非房地產業務進行全面整合，包括出售豐泰保險以及陽江糧油及碼頭等業務，為股東實現了滿意的回報，回籠的資金用於開發房地產主業。

目前，本集團形成了以房地產開發、物業投資、物業管理互動的核心業務架構。

房地產開發

本年度是本集團全面轉型為房地產開發企業的起始年，年內在建項目八個共125萬平方米建築面積，大部分項目還處於開發階段。集團全力推進了房地產項目的開發進度，多個樓盤陸續開始銷售，預計利潤將在未來一至二年陸續反映。此外，本集團擁有土地儲備51萬平方米，總建築面積約為15萬平方米，可滿足未來2至3年的開發目標。

投資物業

本集團共持有約17萬平方米樓面面積的甲級寫字樓、四星級酒店等物業，全年整體寫字樓租用率繼續保持在90%以上，酒店入住率接近80%。二零零六年年度，投資物業的經營效益保持平穩上升的態勢，共提供淨利潤約6,000萬港元。

物業管理

本集團管理三十多個物業項目共312萬平方米總建築面積，年內經營收入達到4,160萬港元。

同期本集團旗下非房地產項目電廠及光盤生產經營也繼續表現穩定，取得合理的回報。

發展戰略

二零零六年中國政府出台一系列宏觀調控政策，如「國六條」「國十五條」等。這些政策的出台從各方面增加了開發商的經營難度，但有利於行業健康和長期發展。對於具有資本實力、企業規模及一定品牌的本集團來說既是挑戰，更是機遇。



主席報告

展望未來，本集團將按照已確立的以房地產開發和投資物業相結合、物業管理為輔的發展策略，積極擴充土地儲備實現項目滾動開發的模式，鞏固和擴大以上海、武漢為開發重點城市的基礎上逐步拓展至其他城市，實現開發規模及效益雙增長。結合本集團自身條件和市場情況，短期策略如下：

- 地產開發區域上，以已有一定基礎的上海、武漢作為開發重點，繼續擴大開發規模及獲取更多土地儲備，同時在其他地區尋找合適機會。
- 在產品類型上，短期內的開發重點為滾動開發的普通住宅項目，同時在適合的城市中心位置及商業區發展高檔辦公樓、酒店及商場等商業地產項目。
- 在管理模式上，加強控股操盤的管理模式，對獲取土地、設計及銷售等各開發環節實施房地產專業化管理，在降低風險同時獲得更大的開發回報。
- 在籌資融資方面，在堅持穩步、循環滾動發展策略下，根據市場及本身的情況採取合適方式擴大資本，增強資金實力，以配合開發規模增長需要。

公司治理

在截至二零零六年十二月三十一日止的會計年度期間，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)的委任均無設有制定任期，本集團章程規定每年三分之一董事須接受退任重選。

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符合《企業管治常規守則》的要求。



主席報告

公司前景

本集團已進入一個全新的發展階段，我對發展前景充滿信心。中國經濟持續健康發展，城市化日趨加快，為本集團創造了極好的投資機會及經營環境。來年，本集團將充分發揮在上海、武漢兩個大都市的地域優勢和人脈基礎，借助保利品牌效應，專注於房地產開發主業，公司的目標是發展成為中國優秀的房地產綜合性企業，為股東爭取更高的回報。

鳴謝

過去一年，本集團處於業務的整合期，全體員工付出辛勤勞動及不懈努力，取得了一定的成績。在此，本人謹代表董事會和股東，向辛勤的員工們表達誠摯的感謝。