



# 主席報告

# 主席報告



## 業績回顧

二零零二年全球經濟仍然處於疲弱局面，中國的經濟可謂一枝獨秀，全年實現了接近8%的經濟高增長；香港依靠祖國的優勢錄得逾2.3%的增幅。雖然如此，去年香港房地產市場仍處於低潮，樓價、租金普遍放緩，加上建築市場的持續不景氣，整體市況對本公司及其附屬公司（「本集團」）業務發展構成阻力。雖在不利因素的影響下，本集團仍會努力不懈，緊隨內地強勁經濟發展的勢頭，把嚴峻的挑戰化為機遇。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為583,508,000港元，較去年同期減少1,261,337,000港元，下降約68%，減少的原因

是二零零一年營業額包括本集團發展的私人參建居屋計劃—雅濤閣的住宅單位及車位銷售收入1,218,815,000港元。本集團整體毛利下調26%至97,869,000港元。

年內作出了合共539,043,000港元的撥備（二零零一年：181,800,000港元），以反映本集團的資產和部份投資在現時市況下的合理價格，以及在工程合約中有可能被索償的情況。本集團在未計算撥備前之經營溢利為31,206,000港元，較去年同期下跌43,630,000港元。

本公司的董事會（「董事會」）建議不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度末期股息（二零零一年：無）。

- 強化房地產主業
- 開拓船舶服務業
- 鞏固發展現有業務
- 構築綜合實力企業

## | 主要發展 |

本集團圍繞二零零二年初訂立的以房地產為主業，鞏固和發展現有業務，並積極開拓船舶服務業的既定發展方針而不斷努力。

在開拓船舶服務業方面，本集團於二零零二年五月六日與中遠(香港)集團有限公司(「中遠香港」)之全資附屬公司中遠(香港)工貿控股有限公司達成協議，收購其持有的中遠國際船舶貿易有限公司(「中遠船貿」)60%股份權益，作價59,400,000港元；而中遠船貿在七月一日起已成為本公司的附屬公司，為開拓船舶服務注入新的動力。

另外，為強化房地產為核心業務的定位，本集團憑藉開發上海香港麗園及北京遠洋風景的經驗，進一步開拓中國具潛力的高素質住宅及商業項目，並於二零零三年一月二十四日簽訂了協議，向母公司中國遠洋運輸集團總公司(「中遠集團總公司」)收購中遠房地產開發有限公司(「中遠房地產」)股份及參與注資。完成後，本集團將持有中遠房地產經擴大後註冊資本的



收購中遠房地產開發有限公司20%權益的簽約儀式

20%權益，成為其中一位第一大股東，投資總額為人民幣218,250,000元。

同時，為簡化本集團與中遠房地產的股權架構，本集團簽訂了協議出售所持有北京市天麟房地產開發有限公司（「天麟公司」）49%權益予中遠房地產的附屬公司北京遠坤房地產開發公司（「遠坤」）及收回已支付的股東貸款連同手續費，合共總額為人民幣289,390,000元。預期上述的交易可為本集團帶來發展商機，更進一步鞏固本集團在中國房地產市場的實力。有關的交易已於二零零三年三月六日舉行的本公司股東特別大會中通過，預期於二零零三年下半年將會完成交易。

## | 展望 |

根據國際貨幣基金組織公佈的預測報告顯示，二零零三年全球經濟的增長速度將達3.7%，世界貿易增長可望由二零零二年的2%，大幅提高至二零零三年的6.2%；而中國於二零零三年的國民生產總值增長趨勢將繼續處於高水平，預計可以實現近全年8%的經濟增長；香港經濟料亦有3%的增長，相比去年的2.3%將略有上升。

中國的經濟將會受惠於正式成為世界貿易組織（「世貿」）成員國、北京成功申辦二零零八年奧運會及上海成為二零一零年世界博覽會主辦城市。為了迎合世界性的商業活動的發展和外資的進駐，預計未來數年中央政府會在北京、上

海等城市強化基礎建設項目及房地產發展計劃，本集團期望可為業務帶來發展空間及商業契機。

本集團經過一年的努力，調整了市場定位，明確了發展方向，對現有項目加強了管理，並積極提升管理質素，調整公司架構及崗位，推進人事體制改革，建立健全激勵約束機制；同時，通過與銀行協商，把貸款息差調低至市場水平，並採取一系列「降本增效」的措施。

二零零三年對本集團來說將是極具挑戰的一年，預期經營環境仍然會相當困難。本集團將配合中國的經濟動力，把握內地經濟的形勢，繼續以房地產為核心業務，鞏固和發展現有業務，積極開拓與最終控股公司中遠集團總公司核心業務相關的船舶服務等業務，成為中遠系內的綜合概念企業。

## | 致謝 |

本人謹代表董事會各成員，對本集團的合作夥伴、往來銀行、客戶、供應商及股東予本集團的支持及信賴，致以衷心的感謝。

主席  
**魏家福**

香港，二零零三年三月二十五日