

副主席報告

A decorative graphic consisting of three overlapping arrows pointing to the right. The top arrow is green, the middle one is blue, and the bottom one is pink. They are layered on top of each other, with the pink arrow being the most prominent in the foreground.

副主席報告



業務回顧

房地產

回顧二零零二年，本集團所持有的中遠大廈八層樓面面積，出租率維持在96%以上，由於受到市場上商廈物業整體租金普遍下調趨勢，本集團租金收入雖然可持續穩定，但對比二零零一年同期已略有調整。由於近年香港經濟發展持續放緩，拖累甲級商廈的租賃情況及租金水平。

中央政府於二零零二年七月正式規範國有土地，必須經公開拍賣、招標及掛牌等方式出售，這可杜絕國有資產流失，對房地產的長遠發展具正面影響，更有助吸引外商投資中國房地產的興趣，對本集團矢志拓展內地房地產事業注入強心針。

此外，隨著上海於二零零一年宣布將內外銷商品房併軌，北京亦於年內宣布相同政策，基於新政策不再限制銷售對象，對本集團發展的上海香港麗園及北京遠洋風景項目的銷售工作相當有利。而上海香港麗園一期一區及二區的銷售情況理想，基本上所有單位經已售罄，並已全部入伙。至於二期方面，將於二零零三年三月底展開預售工作，工程進度按計劃順利進行，預計在二零零四年第二季末完成。

本集團剛在二零零三年一月下旬宣佈以人民幣218,250,000元代價向中遠集團總公司購入中遠房地產經擴大後註冊資本的20%權益；中遠房地產目前在發展計劃中已動工項目的建築面積達80萬平方米，土地儲備量可供建成超過250萬平

- 效益為中心
- 市務為主題
- 服務為手段
- 管理為基礎
- 隊伍為根本

方米建築面積，將展開的項目包括備受注目的北京遠洋山水(前稱玉泉花園)、凱晨廣場及中央商務區等。同時，為簡化本集團於中遠房地產的股權架構，中遠國際同時宣佈出售全部擁有的天麟公司49%股權權益予中遠房地產之附屬公司遠坤，並收回對天麟公司已支付的股東貸款，總金額人民幣289,390,000元。中遠國際

這次成功收購中遠房地產，可利用其在國內的領先地位和優勢，進一步擴大本集團於國內房地產市場的佔有率。



興建中的上海香港麗園二期



北京遠洋風景

船舶服務

在二零零二年五月六日，本公司宣佈動用59,400,000港元向中遠香港之全資附屬公司中遠(香港)工貿控股有限公司收購中遠船貿60%的股份權益，以落實開拓船舶服務業的發展定位。中遠船貿於二零零二年七月一日開始成為本公司之附屬公司。

中遠船貿是中遠集團總公司船舶貿易唯一的窗口公司，為中遠集團有關船舶貿易代理服務方面的獨家船舶貿易代理及經紀。中遠船貿的主要業務包括買賣全新及二手船隻(包括退役船)、光租船業務、新造船項目的船用設備買賣，以及提供有關船舶技術、商務及貿易、船舶市場分析、船舶估價、船舶融資等方面顧問服務。

樓宇建造

二零零二年度內，本公司之全資附屬公司順成建築工程有限公司(「順成建築」)通過加強工程地盤管理，承建全港首個「設計包施工」的九龍蒲崗村道學校村工程，並如期竣工。學校村工程佔地面積35,000平方米，工程範圍包括建造3座擁有30個課室之標準小學、1座有30個課室之標準中學、裝配學校村內各項屋宇設備及鋪設地底設施、外牆工程及其他輔助設施，以

及重鋪地盤入口及行人路等。工程建築面積達44,419平方米，合約總值約為383,000,000港元。

另一方面，順成建築在二零零二年初首次進軍私人建屋市場，為香港的大型發展商興建位於土瓜灣的大型屋苑「傲雲峰」，預計於二零零四年竣工。這項大型的私人住宅工程項目，合約總值達867,000,000港元，總建築面積173,075平方米。



九龍蒲崗村道學校村

基礎建設

河南新中益電力有限公司「(河南電廠)」是本集團最主要的基礎建設投資項目。回顧二零零二年，河南電廠努力實施了多項強化管理措施，對生產經營作出重點監控，提高管理效益。雖然國內電力需求逐年增加，但同時煤價亦大幅上漲，影響生產成本，使河南電廠的經營環境更形困難。



河南電廠

高科技

為了實現股東回報最大化的目標，本集團已於二零零三年一月三十日正式簽定協議出售擁有51%股權權益的艾科創新微電子有限公司（「艾科創新」），作價令人滿意。

未來展望及策略

房地產

預計在二零零三年，「中國因素」將為困境中的香港帶來發展商機。展望今年，本集團會把握市場脈膊，以市場為主題，盡力維持中遠大廈令人滿意的租賃成績；但在平均租金持續低位徘徊的情況下，整體的租金收入將面臨嚴峻的挑戰。

按世界銀行的統計指出，一個國家在達到每年人均收入介乎700美元至1,300美元和人均住房面積達35平方米以前，房地產屬於高速發展階段。從中國現況來看，預計未來數年整體房地產市場仍會有一定的增長。加上中國加入世貿、北京成功申辦二零零八年奧運及上海贏取二零一零年世界博覽會主辦權等利好因素，預期對本集團在上海、北京等地的房地產投資將有正面幫助。



位於上海的香港麗園一期



新船首航下水禮

船舶服務

預計二零零三年買賣及造船市場，總體將維持在平穩水平，而中遠船貿除繼續擔任中遠集團總公司船舶貿易的窗口公司及中遠集團的船舶代理外，亦會積極開拓中遠系外業務，期望利用國內造船市場的良好發展及外國機構不斷增加的需求，發揮熟悉國際市場形勢，以及在技術和商務上的優勢，積極開拓新市場及新利潤增長區。

樓宇建造

香港政府在過去數年已採取了一系列措施大幅削減居者有其屋計劃（「居屋」）的單位興建。在二零零二年底，香港政府更提出九項穩定房屋市場的政策，其中包括停止定期拍賣土地、暫停「勾地表」制度至二零零三年底、無限期停售及停建居屋，令香港今後的建築市場面臨更嚴峻的挑戰。

順成建築在艱難的環境下作出相應的部署，提高工程監管、安全管理和成本控制等工作。

基礎建設

預計二零零三年內地推行的電力改革，將會令電力市場產生很大的變化，加上原料價格的上漲，對河南電廠的經營構成壓力。為了迎接面對的挑戰，河南電廠將會推進「自營自管」、實施多項強化管理、切實控制成本的措施，對生產經營作重點監控等，期望河南電廠可對本集團作出更多貢獻。

總結

據國際貨幣基金組織最新預測顯示，受惠於中國的強勢經濟，估計香港經濟於二零零三年可達3%的增長。展望二零零三年，全球經濟復甦的步伐亦有望溫和加快，而令本集團業務繼續健康發展。我們一直堅持二十五字的企業經營管理理念：「效益為中心、市場為主題、企業為手段、管理為基礎、隊伍為根本」；繼續以「穩定、安全、資金、效益」為工作重點，切實強化管理，鞏固拓展，把挑戰化為機遇，爭取更好的經營業績。

副主席

劉國元

香港，二零零三年三月二十五日