

主席報告書

……本集團相信北京物業市場會在未來數年健康發展。以本集團對北京市場的多年經驗，及與當地公司的關係，本集團將繼續發掘物業市場之商機，並有信心該業務會為股東提供滿意回報……



截至2002年12月31日止年度，ING北京投資有限公司（「ING北京」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的經審核淨虧損為港幣19,990,416元，而本公司於2002年12月31日的每股綜合資產淨值為港幣0.309元。本集團截至2001年12月31日止年度經審核淨虧損及本公司於2001年12月31日的每股綜合資產淨值分別為港幣207,157,136元及港幣0.318元。

本年度虧損已計算由於市場環境轉變而對若干投資作出的撥備。

本年度概要 本集團於2002年將友聯中國有限公司的可換股貸款及Skynet Limited的投資套現。

由於世界經濟環境並不明朗，加上資訊科技與電訊行業持續不景，因此本公司決定將ChinaGo Limited（「ChinaGo」）的全部投資及北京亞太首星通信技術有限公司（「亞太首星通信」）投資的未撥備部份作出全數撥備。ChinaGo為資訊科技服務供應商，專門提供互聯網電子郵件服務及軟件解決方案，於2000年4月獲得ING北京投資300萬美元。亞太首星通信是全國無線電傳呼商。由於近年流動電話收費日漸下調，使到中國無線電傳呼行業受到流動電話經營商的激烈競爭。

主席報告書

ING北京於一九九五年對亞太首星通信投資780萬美元。為上述兩項投資撥備後，ING北京其餘投資組合包括北京遠東儀表有限公司（「遠東儀表」）、創維數碼控股有限公司及China Property Development (Holdings) Limited（「CPDH」）。

遠東儀表是中國具領導地位的儀表生產商之一，90年代後期在進口產品的競爭下，該公司業務經歷一段低潮，現已完成重組。其從事生產先進的工業儀表的合營公司「北京遠東羅斯蒙特儀表有限公司」，已見成績。遠東儀表於2002年獲得純利275萬元人民幣。

於2002年3月，ING北京訂立有條件協議，以1,400萬元人民幣的代價，向一位策略夥伴出售所擁有遠東儀表35%股權其中的9%，而有關代價在5年內支付。該策略夥伴亦向遠東儀表的控股公司另外收購遠東儀表的16%股權。引入策略夥伴目的在於協助遠東儀表拓展業務，進軍大型系統集成及為物業項目提供電機系統。該策略夥伴是北京最大規模的物業發展商之一，於2001年所興建的物業樓面面積超過190萬平方米。

主席報告書

在經濟不斷發展及政府為加快房屋改革而推出鼓勵購買住房的政策下，中國內地市場對住房有龐大需求。因此ING北京認為物業市場將會是新投資目標之一。於2002年2月，ING北京成立CPDH，其後於4月為北京兩項住宅物業發展項目撥出1,000萬美元，再於2002年8月進行第三個項目。該三個項目包括：

太平洋城項目

太平洋城項目是高級住宅建築，屬於連排別墅和大樓混合設計。座落於北京東北角四環路外圍麗都區優越地點，是外國駐華人員聚居地。當地有三間知名酒店和多間國際學校。該項目南面有壩河流經，而北京國際機場、商業中心區及燕莎商業區均在10分鐘車程之內。

太平洋城佔地129,800平方米，計劃興建240,000平方米住宅及100,000平方米商用樓面。住宅建築包括60,000平方米連排別墅及180,000平方米住宅大樓。

項目第一期工程將興建80,000平方米高級住宅，計劃於2004年初開始預售。

西山八大處項目

北京冠景新城是北京其中一個最大的住宅區，總建築面積超過150萬平方米。當地鄰近西山區，由五環路伸延至西山腳下。

該處位於西五環路旁，連接北京公路網，來往北京金融街區、中關村商業區及西山風景點的交通便利。

該項目第一期工程主要在兩個地盤興建住宅大樓，佔地168,600平方米，總建築面積440,900平方米。

太陽宮區F組團項目

太陽宮區F組團項目為高級住宅區，毗鄰順景高爾夫球場，是北京四環路以內唯一的9洞高爾夫球場，並且計劃擴建成為18洞球場。該項目位於北京市東北，在四環路以北，鄰近亞運選手村商業區及第三使館區，連接機場高速公路的交通便利，只需15分鐘車程可達北京國際機場。

太陽宮區F組團項目佔地107,500平方米，計劃興建樓面合共達308,120平方米，包括276,900平方米住宅樓面及31,220平方米配套設施。

主席報告書

年內，由於向物業項目的策略投資夥伴發行新股，因此ING北京所擁有CPDH的權益減少至約30%。太平洋城項目現時在規劃階段，而西山八大處項目與太陽宮區F組團項目則有待當地部門審批。

2002年經濟概覽 中國在2002年有貿易盈餘304億美元，出口較2001年增加22.3%，零售額上升8.8%，而消費物價指數則下跌0.8%。隨著經濟迅速增長，中國稅收較去年上升12.1%。

在2002年，北京的本地生產總值上升10.2%，達3,130億元人民幣，工業產值增加7.9%至870億元人民幣。直至2008年奧運會前，政府計劃投資450億元人民幣進行環保項目。中國建設銀行將為北京第5段地下鐵路計劃提供10億美元資金，而政府的全面規劃是在未來6年投資70億美元興建8條輕便鐵路。在2002年，北京的新成立外資公司有1,370家，升幅達19.4%。

北京2008年的新目標 北京市政府將2010年的目標推前在2008年達成，以便主辦北京奧運會，因此有必要加快房地產市場發展，方可達成上述的進取目標。預計人均本地生產總值在2008年達到6,000美元，而發展將以固定資產投資帶動，其中房地產在2002年佔其中54.5%。

宣佈新政策 鼓勵購買 房屋

2003年2月宣佈一項新稅務返還政策，顯示政府熱切推動房地產行業發展。自2003年3月1日起，外資企業的高級管理人員購買汽車或住房時，可獲得退還已付個人所得稅。退稅額為去年已付所得稅80%，但以所購買汽車或住房的價格為限。

上述舉措相信會對高級物業市場有巨大推動力。截至2001年底，在北京經營的外資公司有5,281間，而加上在北京的外資公司代表辦事處計算，北京的外資企業總額超過12,000間。估計上述稅務優惠政策會促使有關人員運用退稅的利益，從而刺激對北京高級物業的新需求。

自2002年7月 以來 所宣佈的 其他政策：

-
- | | |
|----------|---|
| 2002年7月 | 所有土地轉讓均經由政府進行拍賣，以控制土地市場的供應。 |
| 2002年7月 | 將買房契約稅率由4%減少至1.5%，刺激物業需求。 |
| 2002年9月 | 容許銀行為二手物業提供按揭貸款，推動二手市場發展。預料可促使富裕家庭為改善居所而對新住房有新需求。 |
| 2002年9月 | 將內銷和外銷市場合併，容許境外人士參與原本只供當地買家購買的內銷物業市場。 |
| 2002年10月 | 為所有公積金持有人津貼按揭供款，使按揭利率由5%減至4%。 |
| 2003年2月 | 在北京工作的外國駐華人員購買住宅物業有稅務返還。 |
-

主席報告書

前景 由於中國本地生產總值快速增長，隨著大眾生活水平不斷提高，當地物業市場亦應當有穩健發展。加上政府所宣佈推動物業市場發展的新措施，均使本集團相信北京物業市場會在未來數年健康發展。以本集團對北京市場的多年經驗，及與當地公司的關係，本集團將繼續發掘物業市場之商機，並有信心該業務會為股東提供滿意回報。董事對於本集團之前景充滿信心並且樂觀。
