

# ING BEIJING INVESTMENT COMPANY LIMITED

## ING 北京投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1062)

### 截至二零零三年十二月三十一日止年度業績

#### 業績

ING北京投資有限公司(「ING北京」或「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2003年12月31日止年度經審核綜合業績如下：

	附註	2003年 港幣	2002年 港幣
營業額：本集團及分佔合營企業之營業額	2	<b>49,293,541</b>	93,910,913
減：分佔合營企業之營業額		<b>(46,860,690)</b>	(86,586,919)
本集團營業額	1	<b>2,432,851</b>	7,323,994
其他淨虧損	3	<b>(2,882)</b>	(15,536)
出售合營企業權益之收益		<b>2,064,532</b>	—
撥回合營企業所欠款項		<b>1,528,897</b>	—
出售非買賣上市投資之收益		<b>6,013,708</b>	2,714,000
被視為出售附屬公司之收益		—	5,506,894
取消投資協議之代價		—	16,301,103
非買賣投資減值虧損撥回／(撥備)	4	<b>16,240,360</b>	(35,857,021)
出售可換股貸款及非買賣非上市投資之虧損		—	(328,645)
經營支出		<b>(7,846,444)</b>	(15,579,297)
經營溢利／(虧損)		<b>20,431,022</b>	(19,934,508)
分佔聯營公司虧損		<b>(13,810,728)</b>	(963,800)
分佔合營企業溢利		<b>1,754,967</b>	1,029,042
除稅前日常業務溢利／(虧損)	2	<b>8,375,261</b>	(19,869,266)
所得稅	5	<b>(193,962)</b>	(121,150)
股東應佔溢利／(虧損)		<b>8,181,299</b>	(19,990,416)
每股盈利／(虧損)			
基本	6	<b>1.52仙</b>	(3.71仙)

附註：

1. 本公司及附屬公司之主要業務為持有公司或機構之股本投資，而該等公司或機構於中華人民共和國（「中國」）有重大業務權益或參與經營。本集團尤其集中投資在中國有重大業務或投資之中外合資企業及公司。

分佔合營企業之營業額指本集團分佔合營企業所售貨品之發票值。

本集團之營業額指利息及上市投資之股息收入。年內各主要類別已確認收益分析如下。

	2003年 港幣	2002年 港幣
銀行及其他財務機構之存款利息收入	291,901	898,474
上市投資之股息收入	2,140,950	6,425,520
	<u>2,432,851</u>	<u>7,323,994</u>

2. 分類資料乃基於聯營公司、合營企業及其他所投資公司業務性質而區分之本集團業務類別呈報。由於本集團、聯營公司及合營企業之收入及本集團之業績大部份來自中國，故此並無呈報地區分類資料。

本集團之聯營公司、合營企業及其他所投資公司有以下之主要業務部門：

製造工業產品： 電子及電器儀錶、膠合板及木材產品。

製造消費產品： 影視產品及磁磚。

資訊： 提供傳呼、互聯網內容、軟件及解決方案、付費電郵服務及傳統雜誌印刷。

房地產： 發展商住物業以作銷售。

分類收入包括本集團分佔合營企業之營業額。分類業績及資產與負債僅為有關本集團之資料。

	分類收入 集團及分佔 合營企業 營業額		分類業績 所佔除稅前 日常業務溢利／（虧損）	
	2003年 港幣	2002年 港幣	2003年 港幣	2002年 港幣
製造工業產品	46,860,690	86,586,919	4,204,259	16,037,926
製造消費產品	2,140,950	6,425,520	23,699,981	8,281,297
資訊	—	—	(403,009)	(37,035,235)
房地產	—	—	(14,235,609)	(705,687)
未經分配	291,901	898,474	(4,890,361)	(6,447,567)
	<u>49,293,541</u>	<u>93,910,913</u>	<u>8,375,261</u>	<u>(19,869,266)</u>

3. 其他淨虧損

	2003年 港幣	2002年 港幣
匯兌淨虧損	(2,882)	(115,536)
其他	—	100,000
	<u>(2,882)</u>	<u>(15,536)</u>

#### 4. 非買賣投資減值虧損撥回／(撥備)

	2003年 港幣	2002年 港幣
創維數碼控股有限公司	16,240,360	—
北京亞太首星通信技術有限公司	—	(12,299,130)
ChinaGo Limited	—	(23,557,891)
	<u>16,240,360</u>	<u>(35,857,021)</u>

#### 5. 所得稅

綜合損益表所列之所得稅指本集團佔合營企業之稅項。

由於本集團於截至2003年12月31日止年度並無應課稅溢利，故此並無計算香港利得稅撥備。

#### 6. 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據年內股東應佔溢利港幣8,181,299元(2002年：虧損港幣19,990,416元)及已發行539,512,583股普通股之加權平均數而計算(2002年：539,512,000股)。

#### 7. 會計政策之變動

於過往年度，遞延稅項負債乃採用負債法，就會計計算與可合理預期於可見將來確定數額之收入及開支之稅務處理之間之所有重大時差之稅務影響作出撥備。遞延稅項資產不予確認，惟可合理確保能夠實現者除外。自2003年1月1日起，為符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)，本集團採納新遞延稅項政策(載於本集團二零零三年度之財務報表)。

採納經修訂會計實務準則第12號對本集團本年度及過往年度之業績及淨資產並無重大影響。

## 儲備變動

	股份溢價 港幣	外匯儲備 港幣	投資 重估儲備 港幣	累積虧損 港幣	總額 港幣
2003年1月1日	498,097,415	3,098,294	15,414,840	(403,936,214)	112,674,335
本年度溢利	—	—	—	8,181,299	8,181,299
因換算中國合營企業 財務報表產生 之匯兌差額	—	(106,693)	—	—	(106,693)
分佔聯營公司外匯及其他儲備	—	(1,418)	—	(1,517,553)	(1,518,971)
非買賣投資重估盈餘	—	—	24,785,470	—	24,785,470
因行使認股權證而發行之股份 轉撥往損益表	249	—	—	—	249
	—	—	(16,240,360)	—	(16,240,360)
<b>2003年12月31日</b>	<b>498,097,664</b>	<b>2,990,183</b>	<b>23,959,950</b>	<b>(397,272,468)</b>	<b>127,775,329</b>
	股份溢價 港幣	外匯儲備 港幣	投資 重估儲備 港幣	累積虧損 港幣	總額 港幣
2002年1月1日	498,097,415	3,236,285	—	(383,945,798)	117,387,902
本年度虧損	—	—	—	(19,990,416)	(19,990,416)
因換算中國合營 企業財務報表 產生之匯兌差額	—	(136,096)	—	—	(136,096)
分佔聯營公司外匯儲備	—	(1,895)	—	—	(1,895)
非買賣投資重估淨虧絀	—	—	(20,442,181)	—	(20,442,181)
轉撥往損益表	—	—	35,857,021	—	35,857,021
<b>2002年12月31日</b>	<b>498,097,415</b>	<b>3,098,294</b>	<b>15,414,840</b>	<b>(403,936,214)</b>	<b>112,674,335</b>

## 股息

董事建議不派發截至2003年12月31日止年度之末期股息（2002年：無）。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於2004年5月21日至2004年5月27日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會登記任何股份之轉讓。

## 年度回顧

截至2003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」）的經審核純利達8,181,299港元，而本公司於2003年12月31日的每股綜合資產淨值為0.337港元。本集團截至2002年12月31日止年度的經審核虧損淨額為19,990,416港元，而於2002年12月31日的每股資產淨值為0.309港元。

## 年度摘要

根據中華人民共和國國家統計局的初步數據顯示，中國國內生產總值於2003年突破14,000億美元（人民幣116,700億元），較2002年增長9.1%。人均國內生產總值達到1,090美元，首次超逾1,000美元。

按照北京統計局的資料顯示，儘管北京飽受非典型肺炎的不利影響，當地生產總值於2003年仍達人民幣3,610億元，增幅為10.5%。在過去五年，北京的經濟體系一直保持著雙位數字的增幅。

北京房地產業總投資額升至人民幣1,200億元，較2002年增長21.5%。於2003年，商品房售出了1,900萬平方米，增長11%。商品房的銷售收益達人民幣900億元，較2002年增長10.4%。這些統計數字鞏固集團二年前把投資專注於房地產市場的決定。

## 房地產業務

ING北京於2002年2月投資於China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)。本公司其後通過向一名策略性投資者配售股份以共同開發項目，目前持有的CPDH權益為30%。CPDH持有一個名為太平洋城項目的北京住宅開展項目的80%權益。該項目屬佔地240,000平方米的高尚住宅發展項目，座落於北京東北一隅，鄰近四環路，位處時尚區域，甚受外國人士及外交使節社區歡迎。物業單位的平均發售價方面，預期裝修完備的公寓單位每平方米售約人民幣9,000元，別墅單位每平方米則售約人民幣15,000元。太平洋城項目於2003年7月獲得審定設計方案批文，現正籌備於2004年7月首次開售。

本集團於2003年10月投資3,500萬港元於太陽宮F區項目。投資的正式手續尚待北京有關當局批准。太陽宮F區項目亦稱太陽星城，屬佔地413,000平方米的住宅發展項目，迎合中產的需要。於2003年8月舉行預售活動後，佔地110,000平方米的第一期項目超逾80%的單位經已售出。第一期項目預期將於2004年底之前完成，可供入住。第二期的施工已於2004年3月展開，預期於2005年8月之前完成。

## 政府新措施

以前，北京超過90%的土地交易以私人磋商方式進行，衍生出很多問題，例如造成土地投機，國有資產估值不足。

北京市政府為規管土地轉讓制度，於2002年6月頒佈新措施，要求所有土地轉讓均須遵循公開程序，以拍賣、競投或公告形式進行。新制度的實施，中期來說，很可能減少市場的土地供應，對目前物業市場造成價格上調的壓力。所有該等措施均對ING北京的北京房地產發展項目有利。

## 其他投資

2003年3月，本集團成功出售光大木材工業(深圳)有限公司(「光大木材」)的投資。光大木材是國內最大的木材加工公司之一。1997年發生亞洲金融風暴，促使木材價格拾級而下，改變了國內整個木材業的結構。自此以後，光大木材與低廉的進口木材產品激烈競爭而蒙受損失。本公司已為光大木材的投資全數撥備，而出售該項投資將為本公司帶來350萬港元的收益，其中包括已收回之150萬港元股息。

## 遷冊計劃

董事會於2003年8月通過ING北京投資有限公司的遷冊計劃，在開曼群島註冊成立一家新控股公司「First International Investment Company Limited」。首份計劃文件於2003年10月9日提交予香港聯合交易所(「聯交所」)，公告隨後也在報章刊發。

2004年2月，董事會議決將新控股公司的名稱改為「New Capital International Investment Limited」。有關修訂文件及最新版本的計劃文件已向聯交所提交。

## 主要投資回顧

### CHINA PROPERTY DEVELOPMENT (HOLDINGS) LIMITED (「CPDH」) – 太平洋城項目

太平洋城項目面積佔地129,800平方米，計劃興建240,000平方米混合高樓和別墅的住宅單位，當中設有不同級別的物業產品，以迎合不同階層的客戶需要。

第1期太平洋城項目的地價經已全數補足，於本年年底將會全數補繳餘下地盤的地價。北京最近公布土地轉讓的法規，要求所有土地交易均須以拍賣、競投或公告形式進行，此舉對太平洋城項目的所有權並無影響。

該項目已於2003年7月2日取得審定設計方案批文，地盤清理後將立即於2004年5月開始施工。第1期項目預期於2004年7月開售。公寓及別墅的每平方米平均售價預期分別不低於人民幣9,500元及人民幣18,000元。

## 太陽宮F區項目

2002年，朝陽區政府宣布計劃投入人民幣70億元發展太陽宮新區。該區將規劃為優質住宅社區，完善的配套設施將於2005年落成，總面積達300萬平方米，其中沿著四環路的158萬平方米將作綠化，776,500平方米作住宅發展用途。該區將劃分為A區至G區七個區。

太陽宮F區項目亦稱太陽星城，是迎合中產佔地413,000平方米的住宅發展項目，座落北京三環路東北面與四環路之間，距離燕莎商業區僅2公里，距離中心商業區僅5公里，距離北京國際機場僅10公里。於2003年8月進行之預售活動反應熱烈，超逾80%單位在首四個月內售罄。第1期沒有附設裝修的公寓的每平方米平均售價為人民幣6,500元。

項目公司現正積極籌備開展第2期項目工程，第2期施工土地許可證已獲得，預期第2期預售活動將於2004年8月展開。

## 北京遠東儀表有限公司(「遠東儀表」)

2003年，遠東儀表的銷售收入增加11%，達人民幣1億700萬元。本年度溢利為人民幣400萬元。2003年，儀表設備的生產量增加47%至人民幣9,100萬元。遠東儀表也獲羅斯蒙儀表公司(「羅斯蒙」)挑選為全球組合部件供應商。羅斯蒙是愛默生集團的附屬公司，為美國首屈一指的儀表製造商。

遠東儀表成功使用本身的工業控制技術開發了智能屋宇控制系統。該新系統有助遠東儀表贏取雪蓮大廈項目，供應及設計佔地10萬平方米甲級寫字樓的屋宇控制系統。年內，遠東儀表與石家莊一家環保工程公司合作開展環保業務。遠東儀表投入人民幣450萬元，佔工程公司45%股權。合營公司自5月成立以來，已取得石家莊鄰近多個省份的水質處理項目。

## 前景

隨著中國經濟穩定增長，政府實施有利政策，中國加入世界貿易組織及主辦2008年奧運會，中國物業市場將在健康的環境下蓄勢待發，前景樂觀。ING北京憑藉多年北京市場經驗和專業知識，將在發展漸趨蓬勃的北京物業市場中盡佔商機。董事對本公司的新定位感到樂觀，並對物業市場和本集團的前景充滿信心。

## 管理層討論及分析

除上文所述者外，有關上市規則附錄16第32段之資料與本公司最近刊發截至二零零二年十二月三十一日止年度年報中所披露之資料並無重大分別。

## 審核委員會

審核委員會由本公司三名非執行董事組成，其中兩名為獨立非執行董事。該委員會負責以顧問形式向本公司董事會提供意見。本公司董事會獲提交本集團2003年末期業績通過前，委員會已於2003年4月14日舉行會議審閱該業績。

## 買賣或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 最佳應用守則

除非執行董事並無特定任期而須輪流告退，且須根據本公司組織章程第97條於本公司股東週年大會上重選外，本公司於本財政年度內一直遵守聯交所證券上市規則附錄14之規定。

## 董事

於本公佈日期，本公司之董事為劉曉光先生、程炳仁先生、余錫祺先生、胡亦穠先生、潘啟良先生、吳紹儀先生、劉學民先生及鄺俊偉先生。

承董事會命  
主席  
劉曉光

香港，二零零四年四月二十三日

載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定全部資料之詳細業績公佈稍後將於適當時間在聯交所網站刊登。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。