

主席報告書

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。

本年度的溢利主要從出售光大木材工業(深圳)有限公司及賣出創維股份並撥回其過往作出之減值虧損所得。



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%。

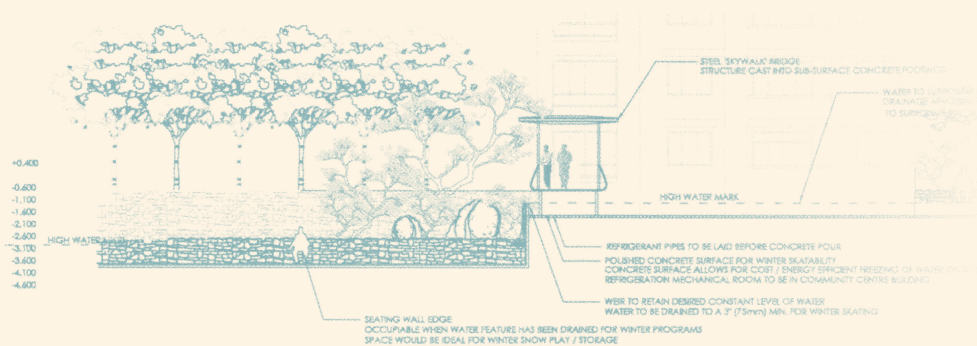
於2003年，商品房售出了1,900萬平方米，增長11%。商品房的銷售收益達人民幣900億元，較2002年增長10.4%。這些統計數字鞏固集團二年前把投資專注於房地產市場的決定。

主席報告書

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發項目的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。該項目座落於北京東北面三環路與四環路之間，距離燕莎商業區僅2公里，距離中心商業區僅5公里，前往北京國際機場也僅需15分鐘車程。太陽宮F區項目位處上述兩大商業中心的樞紐，盡享交通四通八達之便利。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。



主席報告書

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

北京遠東儀表有限公司(「遠東儀表」)是本公司投資組合內唯一餘下與物業無關的投資項目。本年度，遠東儀表改善了信貸監控措施，並拓展業務。在競爭激烈的儀表製造市場中，遠東儀表從工業自控系統的技術應用，開展屋宇自控系統。此舉有助遠東儀表贏取佔地100,000平方米的北京甲級辦公室發展項目雪蓮大廈項目的服務合約。遠東儀表也與一家石家莊環保工程公司合作開展環保業務。遠東儀表的生產工廠位處鄰近北京國際展覽中心的北京旺地，具良好的物業發展潛力。

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

主席報告書

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。

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，中國物業市道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，並對物業市道和本集團的前景充滿信心。

