

期間回顧

ING北京投資有限公司(「本公司」或「ING北京」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2004年6月30日止6個月之未經審核中期業績。截至2004年6月30日止6個月之中期報告已由本公司審核委員會與核數師審閱。

本集團於2004年上半年之溢利為港幣7,006,369元，而2003年同期則為溢利港幣12,558,916元。本集團之綜合業績、綜合資產負債表與簡明綜合現金流量表(全部未經審核)連同部份附註載於本報告第8至26頁。

業務發展

2004年初香港經濟迅速復甦，主要是由於內地訪港旅客人數大增，刺激本地零售、酒店及飲食消費所致，而股市及樓市雙雙造好亦掀起近期投資熱潮。

中國於2004年面對的重大挑戰在於需要在保持經濟增長之同時解決投資過熱之問題，維持經濟繁榮穩定。2004年上半年，中國之國內生產總值增加9.7%，而同期之零售銷售額則上升12.8%至人民幣25,250億元。2004年上半年，通脹導致消費者物價指數上升3.6%，而中國工業增加值則增加11.9%至人民幣29,820億元。

中國經濟仍然存在若干問題，包括固定資產出現過度投資、煤電油供應短缺、運輸途徑有限及原料價格大幅上漲。

有關數據顯示，宏觀調控的措施已開始見效。因此，導致中國經濟過熱之主因建造業及廠房設備投資亦已於2004年第二季放緩。隨著銀行信貸增長減慢及土地供應減少，物業投資增長有所減慢，而新項目工程亦開始放緩。

本公司於2002年2月投資於China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)，並於2002年10月成功向一名策略投資者配發CPDH股份。CPDH投資發展太平洋城項目，成績驕人。CPDH在短短二十個月內完成太平洋城項目所需之申請手續，並獲發有關政府批文。2004年上半年，CPDH完成第一期拆遷工作，並獲發第一期發展項目之建設工程施工許可證及北京市商品房預售許可證。太平洋城項目於2004年7月開始軟銷，一個月內收票超逾100張。項目大受客戶歡迎，於2004年8月28日推出預售，平均售價上調超過10%。為方便營銷推廣，該項目已確定項目案名為麗都水岸。

ING北京於2003年11月斥資港幣35,000,000元，投資太陽宮F區項目。太陽宮F區項目亦稱為太陽星城，佔地413,000平方米，是針對中產階層之住宅發展項目，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，而與中央商業區相距5公里，前往北京國際機場之車程亦只需15分鐘。位處上述兩個商業中心的樞紐，太陽宮F區項目可從方便及四通八達的交通網絡中得益。2003年8月預

售後，佔地110,000平方米之第一期項目已售出逾九成以上之單位。預期第一期項目將於2004年底落成並可供入伙，而第二期項目建設工程則於2004年3月施工，預期將於2005年8月前完成。第二期項目於2004年6月開始預售。在推出之684個預售單位中，首月已售出180個單位。

遷冊計劃

董事會於2003年8月通過本公司之遷冊計劃，以「First International Investment Company Limited」之名義在開曼群島註冊成立為一間新控股公司。本公司已於2003年10月9日向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）遞交首份計劃書，並隨即在報章作出公佈。

董事會於2004年2月議決將新控股公司之名稱改為「New Capital International Investment Limited」。本公司已於2004年9月向聯交所遞交計劃書第十一稿。待聯交所批准後，本公司即可安排召開股東大會，落實遷冊計劃。

前景

自2002年以來，北京市政府頒佈一連串行政指令，計劃透過收緊信貸及減少土地供應，避免房地產投資過熱。該等措施將淘汰市場上規模較小而財力較弱之發展商，為實力雄厚之發展商創造制度更理想而透明度更高之營商環境，亦鼓勵發展