

# 主席報告書

截至 2004 年 12 月 31 日止年度，新資本國際投資有限公司（「新資本」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的經審核備考合併溢利合共為港幣 6,251,287 元。本公司於 2004 年 12 月 31 日的備考合併每股資產淨值為港幣 0.284 元。本集團截至 2003 年 12 月 31 日止年度的經審核備考合併溢利為港幣 8,181,299 元，而於 2003 年 12 月 31 日的備考合併每股資產淨值為港幣 0.337 元。

## 遷冊

2005 年 4 月 13 日，於開曼群島註冊成立的新資本國際投資有限公司（「新資本」）取代 ING 北京投資有限公司（「ING 北京」）在香港聯合交易所有限公司的上市地位。新資本已成為本集團的新控股公司，而 ING 北京現為新資本的全資附屬公司。

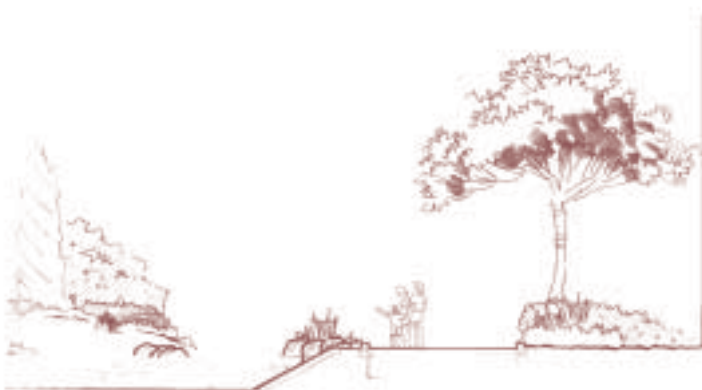
## 遷冊計劃

ING 北京董事會於 2003 年 10 月 9 日公佈 ING 北京有意透過遷冊計劃重組本集團架構。首份計劃文件已於同日遞交香港聯交所，並隨即在報章刊登公佈。2004 年 2 月，董事會議決將公司易名為「New Capital International Investment Limited」。2004 年 4 月，董事會亦批准董事會的新架構。

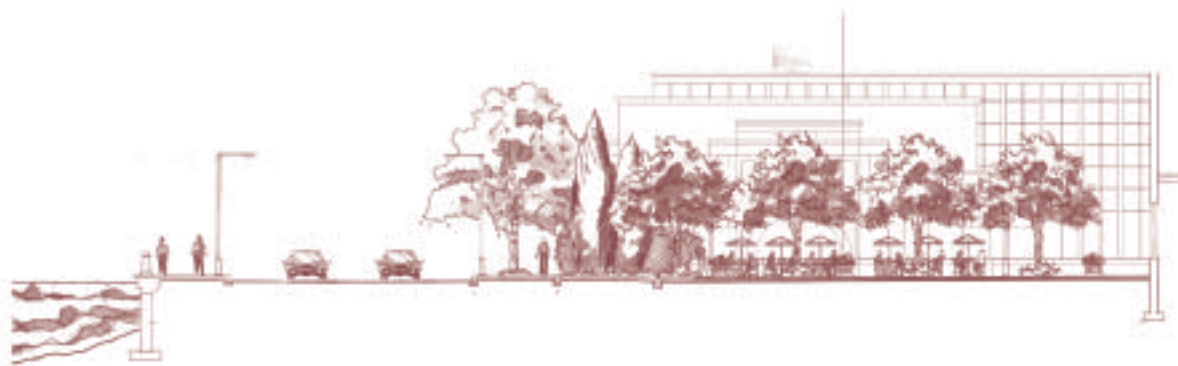


2005年1月，聯交所最後確定批准遷冊計劃。其後本公司於2005年1月13日向股東派發文件及刊登公佈。法院指令會議及股東特別大會已於2005年2月7日舉行，並批准該計劃。法庭已於2005年4月12日舉行聆訊認可遷冊計劃，而新資本股份則於2005年4月13日開始買賣。

成立新資本使ING北京可更靈活從市場吸納新資本，進一步開發業務及進行擴展。遷冊開曼群島亦有助提升本集團國際形象，吸引新投資者。透過起用新名字、新形象及具透明度的資本架構，新資本已養精蓄銳，在現時蓬勃的市場環境下發揮優勢，進行新階段的發展計劃。



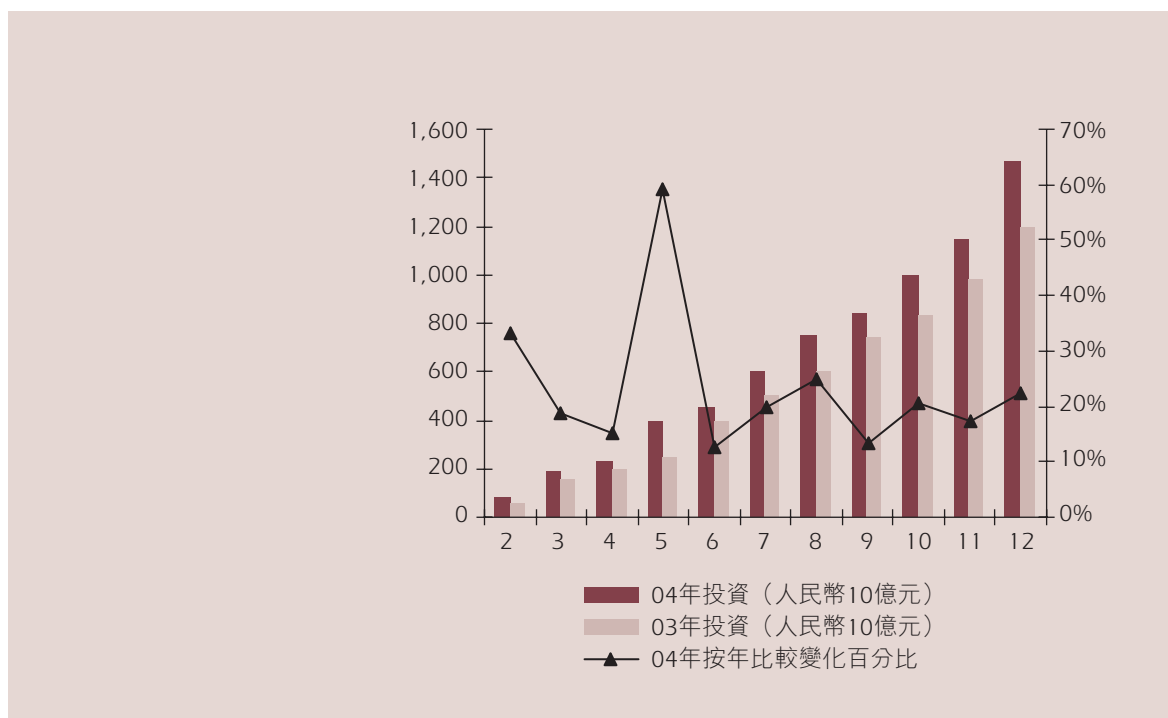
# 主席報告書 (續)



## 2004 年經濟回顧

2004 年，中國的經濟發展迅速，加工工業產值總額達人民幣 43,746 億元，比 2003 年上升 16.9%。中國貿易順差創紀錄新高，達 208 美元，出口比 2003 年上升 35.7%。零售額及消費物價指數分別比 2003 年攀升 13.2% 及 2.8%。

中國於二零零四年的本地生產總值達 9.4%，而北京的本地生產總值年增長率放緩，於 2004 年為 13.2%，不及 2004 年首季的 13.8%。增長率下跌主要是由於投



資減少，以及商業銀行授出的信貸下降，其中授予房地產業等過熱行業項目的信貸減幅最為顯著。

中國的固定資產投資於 2004 年上升 28.9% 至人民幣 49,274 元，其中房地產投資佔人民幣 11,906 億元，比前一年增加 29.2%。北京的固定資產投資為人民幣 2,023 億元，比前一年上升 17.5%。同期，房地產投資達人民幣 1,151 億元，比前一年增加 20.8%。

中國的固定投資增長開始逐步放緩，消費物價指數亦轉趨穩定。籌備 2008 年舉行北京奧運會亦提供新機會。年內共有 250,000 間新外資公司在中國成立，世界 500 大跨國公司其中 450 間已在中國設立業務。

### 北京的房地產市場

2004 年，房地產投資總額為人民幣 1,473.3 億元，比 2003 年增加 22.5%。商品房銷售額上升 30.4% 至 2,472 萬平方米。個人購買佔總物業銷售額 99%。

2004 年，北京商品房的平均售價為每平方米人民幣 5,053 元，比國家平均售價每平方米人民幣 2,758 元為高，但大幅低於上海的平均售價每平方米人民幣 9,850 元。



# 主席報告書 (續)



## 房地產交易

本集團於 2002 年 2 月投資港幣 7,800 萬元於 China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)。CPDH 持有名為太平洋城的北京住宅發展項目全部權益，該項目在北京以麗都水岸名稱推出市場，為 240,000 平方米的高層住宅發展項目，座落於北京東北朝陽區麗都地區，而不少外國及外交界人士聚居當地。第一期發展已於 2004 年 8 月底推出，市場反應良好，4 個月內已售出大部份單位。第一期的售價由每平方米人民幣 9,300 元逐步調整至人民幣 11,500 元。第二期預期於 2005 年 9 月推出。

本集團於 2003 年 10 月投資港幣 3,500 萬元於太陽宮 F 區項目 (「太陽宮」)。該項交易由項目的香港最終股東擔保。由於按合營企業規定的股權轉讓延誤，因此公司現要求擔保人償還港幣 3,500 萬元的投資。太陽宮亦稱太陽星城，為 413,000 平方米的住宅發展項目，以中產階級為目標客戶，座落於北京東北面三環路與四環路之間。第二期項目已於 2004 年 6 月預售，市場反應良好。第二期工程仍在進行，預期於 2005 年 8 月完成。

## 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。遠東儀表於 2004 年獲得未計存貨撥備之溢利人民幣 600 萬元，主要由於與 Rosemount 經營的合營企業成功。然而，由於改變產品組合，遠東儀表停止生產若干產品系列。因停止生產之產品存貨已積存逾兩年，需要撥備。因此，本集團於年內底分佔遠東儀表虧損約港幣 290 萬元。遠東儀表正執行四年業務計劃以整固業務，淨取在 2008 年將銷售收入增加四倍。具體工作將會精簡傳統電器產品的生產業務，重組 Rosemount 業務的產品組合。遠東儀表會更致力發展包括自動記錄系統及樓宇綜合控制系統等自行開發系統的業務。

## 前景

隨著中國經濟穩定增長及宏觀調控有效控制過熱行業，物業市場發展應可穩步放緩，然後隨大眾生活水平持續改善而健康發展。借助本集團積累多年中國市場經驗，與當地夥伴已建立的穩定關係，本集團會繼續物色物業發展機會，並有信心為股東帶來理想回報。董事對本集團前景感到樂觀，並且充滿信心。

