

投資組合

投資組合的公平價值

投資組合在 2004 年 12 月 31 日的公平價值如下：

所投資公司	投資日期	2004 年 12 月 31 日估值
China Property Development (Holdings) Limited	2002 年 4 月	7,800 萬港元
太陽宮 F 區	2003 年 10 月	3,500 萬港元
北京遠東儀表有限公司	1994 年 7 月	4,777 萬港元
上市投資－創維		1,360 萬港元

CHINA PROPERTY DEVELOPMENT (HOLDINGS) LIMITED (「CPDH」)

本集團於 2002 年 2 月為 China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」) 注資人民幣 7,800 元。CPDH 之前擁有北京一項住宅發展項目太平洋城項目（在北京稱為麗都水岸推出發售）80% 權益，於本年度已增至 100%。

麗都水岸

麗都水岸項目位於北京東北一隅四環路以外的麗都區，華洋雜處，各大酒店和國際學校林立，鄰近主幹線高速公路，前往北京首都國際機場、商業中心區及燕莎商業區僅須 10 分鐘車程。該項目佔地 125,925 平方米，計劃興建 294,667 平方米高級住宅，包括高層公寓和別墅。

麗都水岸發展工程在 2004 年有相當進展，已於 8 月推出預售，並且獲得市場良好反應。第一期住宅大部份已在四個月內出售，而售價由每平方米人民幣 9,300 元逐步增至人民幣 11,500 元。麗都水岸第一期包括兩座高層豪華住宅和一座會所，建築工程自二零零四年六月動工，預期於二零零六年中全面落成入伙。

第二期及第三期遷徙工程正在進行，當地盤清理工作完成後會隨即展開建築工程。第二期項目的預售工作預期在二零零五年九月開始，各類高級住宅定價相當具競爭力，每平方米不少於人民幣 13,000 元。

麗都水岸參加各大物業發展商與世界銀行於 11 月 8 日在香港聯合舉辦的 2004 亞洲城市住宅暨住區環境國際設計大賽獲得亞洲人居環境規劃設計創意獎，成為北京唯一獲獎的項目。上述活動是中國改革開放以來首次在香港舉行。

一份主要房地產雜誌在二零零四年舉辦的 2004 北京地產年度風雲榜中，麗都水岸獲得 2004 北京地產年度代表作大獎。上述活動在地產界中最權威和最具影響力。

麗都水岸在《樓市》雜誌舉辦的投票選舉中亦獲得最佳物業服務樓盤獎。



投資組合 (續)



太陽宮 F 區項目 (「太陽宮 F 區」)

太陽宮 F 區項目亦稱太陽星城，是專為中產發展的 413,000 平方米住宅項目，座落北京東北面三環路與四環路之間，距離燕莎中心僅 2 公里，距離中國世貿中心 5 公里，而距奧運村 3 公里。太陽宮位處上述三個商業區的中樞，交通便捷，四通八達。

被列為二零零四年北京 22 個重點政府項目之一的地鐵 10 號線已展開第一期建築工程。根據政府的計劃，地鐵 10 號線連接中關村科學園、奧運村、太陽宮區、燕莎中心及商業中心區。由於在太陽宮地區計劃興建兩個車站，由於太陽宮項目會因運輸基建改善而受惠。

第二期已推出預售，公眾反應相當良好。第二期建築工程正在進行，預期將於 2005 年 8 月完成。

ING 北京於 2003 年 10 月為該項目支付按金港幣 35,000,000 元，而該項交易由香港的項目最終股東擔保。由於按合營企業規定的股權轉讓延誤，故此公司現要求擔保人償還港幣 35,000,000 元的投資，另加應佔該公司的溢利。

北京遠東儀表有限公司 (「遠東儀表」)

2004 年，遠東儀表的銷售收入增加 30%，達人民幣 1 億 4,000 萬元。本年度未計存貨撥備之溢利為人民幣 600 萬元，其中 25% 來自主要業務，即生產及銷售測量儀器和系統。大部份溢利來自經營相當成功的合營公司 Beijing Rosemount Far East Instrument Co. Ltd.，而該公司生產先進的工業產品。

然而，由於改變產品組合，遠東儀表終止生產若干產品系列。已終止產品之存貨已積存逾兩年，並已廢棄，故此已作出撥備。因此，本集團於年內分佔遠東儀表虧損約港幣 290 萬元。

遠東儀表在近期內會實行 4 年的業務整固計劃，爭取在 2008 年或之前獲得年度收益人民幣 4 億元。該公司會致力精簡生產傳統電氣產品，同時重組羅斯蒙的產品組合。遠東儀表會更努力開拓自行開發系統的業務，而自行開發的系統包括自動記錄系統和智能屋宇控制系統。

本集團訂立有條件協議，於 2002 年 3 月將所擁有遠東儀表的股權其中 9% 出售予北京首都創業集團有限公司，代價為人民幣 1,400 萬元，在五年內支付。由於出售條件尚未達成（包括支付代價），故此出售溢利並無計入財務報表。本集團將就該出售權益之未付款部份佔遠東儀表之業績。截至 2004 年 12 月 31 日止年度，遠東儀表宣派末期股息人民幣 510 萬元，其中人民幣 178 萬元（佔總股息之 35%）應付予本集團。倘若於五年付款期結束時尚未全數支付有關代價，則有關出售權益任何未付款部份之股權將轉回本集團，而董事將物色其他機會減少本集團所佔遠東儀表之權益。

上市投資

本公司的主要證券投資是投資創維數碼控股有限公司（「創維」）的 1,000 萬股股份。創維於 2000 年 4 月在聯交所上市。於 2004 年 11 月 30 日，由於聲稱主席與其他高級管理人員挪用公司資金及可能有作弊行為，創維股份已暫停買賣。以上消息使創維股份在恢復買賣後會有大幅下跌的風險。因此，本公司對創維的投資已重新估值，將暫停買賣前創維股份的最後成交價港幣 2.725 元折減 50% 至港幣 1.36 元。