

## 期間回顧

新資本國際投資有限公司（「本公司」或「新資本」）董事會公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2005 年 6 月 30 日止 6 個月之未經審核中期業績。截至 2005 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 2005 年上半年之虧損為港幣 5,896,648 元，而 2004 年同期則為溢利港幣 7,006,369 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）連同附註載於本報告第 7 至 29 頁。

## 業務發展

2005 年首六個月，中國經濟增長迅速，工業增加值共人民幣 32,270 億元，按年增長 16.4%。同期，中國錄得貿易盈餘 400 億美元，出口值達 3,420 億美元，按年增長 32.7%，而進口值則按年上升 14.0% 至 3,030 億美元。中國之國內生產總值於 2005 年上半年按年增加 9.5%，達人民幣 67,420 億元。

2005 年上半年，北京之固定資產投資達人民幣 977 億元，按年增長 14.4%。期內，房地產投資佔固定資產投資 54.2%，共人民幣 530 億元，按年增長 8.1%。同期，新動工樓房共 8,900,000 平方米，按年減少 23%，其中新建住宅樓房達 5,900,000 平方米，按年減少 31.7%。樓市放緩突顯了政府新頒布的收緊金融政策及其他地產相關規定之影響。

隨著進京外國人日增，刺激對豪宅之強勁需求，造就北京之租賃住宅市場持續暢旺。總體而言，從事能源、汽車及通訊領域之跨國公司因業務擴充而成為引入在華工作外國人之主力。供應方面，已有部分高質項目落成發售，如財富中心第一期、新城國際第二期及溫莎大道等。

高回報及市道暢旺，吸引越來越多外國人及海外華人在北京購置住宅物業作投資及自住用途。6月1日生效之新頒規定，要求住宅物業業主就持有不足兩年之物業繳交相當於物業總價格5%之營業稅。因此，部分業主改變投資策略，由短線炒賣轉為中線出租。然而，北京看來並不如上海等其他城市般受有關政策影響，蓋其市場多為業主-用家購房主導。政府已於2005年推出數項穩定房地產市場之規定。至今，高檔物業交易已見減退，惟有關物業之平均價格於第二季仍上升1.8%。

近期出台之措施對北京房地產市場影響甚微，此證諸於市場對麗都水岸房產之反應：第一期A2幢於2005年6月24日推出預售，定價為平均售價每平方米人民幣12,000元（已包豪華裝修）。A2幢含22個板樓住宅單位，平均大小介乎約191至324平方米之間。此物業大受市場歡迎，22個單位中有9個（40%）於短短一周內已獲認購。

本公司於2002年2月投資港幣78,000,000元於China Property Development (Holdings) Limited（「CPDH」）。CPDH持有北京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，其後於2004年底將其所持權益增至100%。麗都水岸之銷售、規劃及發展工程均大有進展。除第一期板房單位銷情告捷外，麗都水岸其他期數之規劃及發展工程亦進展順利。第一期之建設工程進行之際，項目管理層現正集中第二期（A & B）及第三期之發展，此項目包括約130,000平方米及24,000平方米之住宅板房。第二期A及三期之拆遷工程已屆最後階段，地盤平整及上層建築工程亦隨之展開。此外，人民幣於本年度7月升值2%，預期將對本公司於該項目之投資有利，原因是貨幣升值將轉化為估值升水，並推高港元收入。