

主席報告書

截至2005年12月31日止年度，本集團的虧損淨額合共為港幣12,726,109元。本公司於2005年12月31日的合併每股資產淨值為港幣0.264元。本集團截至2004年12月31日止年度的溢利及每股資產淨值分別為港幣6,251,287元及港幣0.284元。

資本架構變動

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。

企業管治

2004年11月19日，香港聯合交易所有限公司公佈其總結報告並作出有關《企業管治常規守則》以及《企業管治報告》規則的《上市規則》的修訂。



主席報告(續)

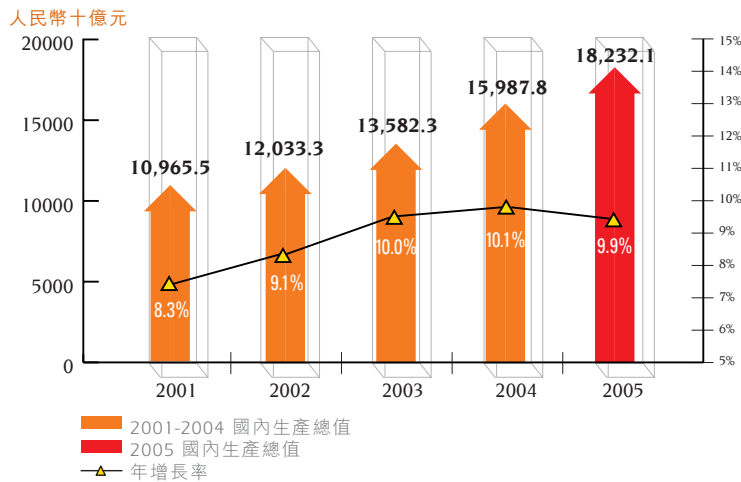
鑒於以上變動，新資本於2005年6月23日舉行董事會會議，以向董事介紹經修訂規定並就遵守企業管治展開工作。會議通過成立薪酬委員會、確認主席與行政總裁角色及責任分工以及採納審核委員會的經修訂職權範圍。



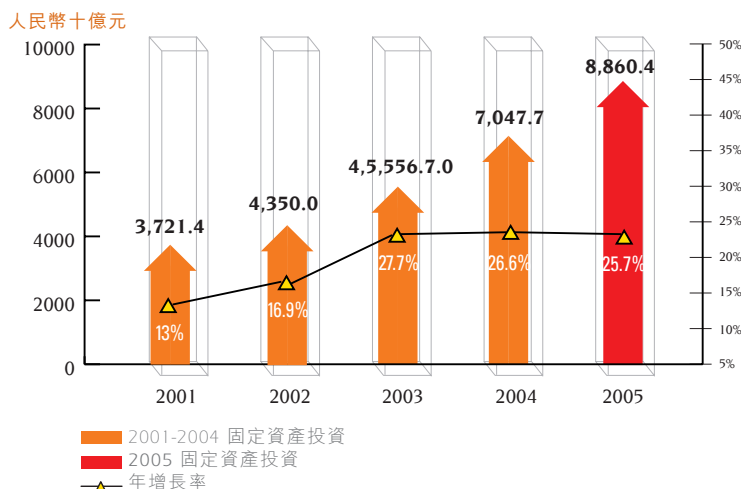
2005年持續增長

2005年，中國取得驕人成果，經濟發展迅速，通脹率維持低位。儘管中國政府繼續實行緊縮金融措施，令普羅大眾普遍預期經濟增長將有所放緩，然而，中國於2005年仍然有9.9%的實際國內生產總值增長，並為中國連續第三年取得9%以上的增幅。





市場對廉價產品的需求不斷增加，而工業化發展迅速令生產能力大大提升，加上持續的成本優勢，均有助中國經濟維持有近雙位數字的實際增幅。固定資產投資為帶動2005年經濟增長的主要因素，投資規模擴展25.7%至人民幣88,604億元。房地產投資錄得人民幣15,759億元，比2004年增加19.8%。



於2005年度，中國增值工業生產總額達人民幣76,190億元，比前一年上升11.4%。出口額大幅增長28.4%至7,620億美元；出口額增長17.6%至6,601億美元。出口擴展迅速，造就各行各業的投資環境暢旺。消費品零售額及消費物價指數分別比2004年攀升12.9%及1.8%。

北京的房地產市場

2005年，北京的固定資產投資增長11.8%至人民幣2,827.2億元。房地產投資總額錄得3.5%的輕微增長至人民幣1,525億元，2004年的增幅則為22.5%。商品房銷售額增長40.8%至人民幣1,758.8億元。房屋竣工總建築面積上升11.3%至4,679萬平方米，而房屋施工總建築面積上升7.4%至14,096萬平方米。商品房銷售總建築面積上升13.4%至2,803萬平方米。

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的權益，該項目在北京以麗都水岸的名稱推出，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。

樓宇預售已於2004年8月底展開。第一期三棟(即A1、A2及A3座)共408個單元已大部份售出，平均售價為人民幣10,517元。第一期建築工程可望於2006年年中竣工及入伙，當物業權轉予買家後，第一期的收入便可於CPDH之財務報表中列帳。本集團在CPDH之分佔溢利比率為33.42%。

第二期A期包括兩棟樓宇A4及A5座均已推出市場。第三期B5座亦於2006年2月推出市場預售。第二期A期及第三期計劃於2007年年底竣工。

本集團已批准收購持有武漢興城大廈兩層商業樓面之股本權益之公司，以抵償太陽宮F區項目的按金。武漢興城大廈為一幢商業大樓，座落於武漢市江漢區市中心。該幢大樓毗鄰購物廣場、豪華公寓及商業大樓。收購後，本集團每年可獲取8%保證租金。



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。根據2005年12月31日的未經審核管理賬目，遠東儀表的收益上升50%至人民幣2.1億元；毛利率由2003年的9.9%分別提升至2004年及2005年的11.5%及12.07%；於2005年末計撥備／減值虧損前的溢利約人民幣600萬元。於2005年，本集團分佔遠東儀表之虧損約為港幣1,800,000元，原因是本集團已就逾期存貨作出額外撥備，並對一項委托投資和應收賬款作出減值虧損。

遠東儀表已完成精簡傳統電器產品的生產業務及產品組合的重組。展望未來，遠東儀表將更專注於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

中國經濟將於2006年持續全速發展。2005年直接湧入中國的投資額合共603億美元，意味著中國的出口在不久將來仍會有相當不俗的表現。在收入穩健增長及政府的支持下，相信消費增長的勢頭仍可持續。

由於中國房地產回報率高達20%，而上海及深圳股票的綜合回報率則低於6%，倘股票市場的表現未有重大改善，資金預期仍會湧入房地產市場。



主席報告(續)

中國中央政府實施的宏觀調控措施，已有效遏制住房市場的過熱投機活動，但於辦公室及零售物業的投資活動日益熾熱，尤其由海外基金所作的投資活動。鼓勵置業及自由借貸的政策，令住房投資額於2000年至2005年間激增約50%；同期的商業投資額則增加逾200%。



董事相信，中國貫徹實行宏觀經濟政策令增長模式保持穩定，以及可支配入息增加，對中國房地產市場有利。本集團集中投資於中國物業行業，必可在蓬勃的經濟環境中受惠。

