

## 投資組合

## 投資組合的價值

投資組合在2005年12月31日之價值如下：

所投資公司	投資日期	2005年12月31日 投資之成本／估值
China Property Development (Holdings) Limited	2002年4月	7,800萬港元
武漢興城大廈	2006年4月 (預定)	約3,800萬港元
北京遠東儀表有限公司	1994年7月	4,777萬港元
上市投資－中國建設銀行		1,058萬港元
上市投資－創維		1,140萬港元

China Property Development (Holdings) Limited  
〔CPDH〕

本集團於2002年2月為China Property Development (Holdings) Limited (〔CPDH〕)注資7,800萬港元。CPDH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)100%權益。

該項目為一項高級住宅發展項目，位於北京東北一隅朝陽區的麗都區，該區深受外賓使節歡迎。

投資組合(續)

### 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243,737平方米高級住宅，包括高層公寓和別墅。

該項目於2004年8月底推出預售。第一期的三座(A1、A2及A3座)合共408個單位，預售成績理想，平均售價為人民幣10,517元。麗都水岸第一期包括三座高層豪華住宅和一座會所，建築工程預期於2006年中全面落成入伙。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%。

投資組合(續)

麗都水岸第二A期共兩座(A4及A5)，並已推出市面。建築工程已動工，預期於2007年底落成。

第三期唯一一座B5於2006年2月預售，於一個月內共售出四成單位。B5的現價高達每平方米人民幣15,300元。

麗都水岸參加各大物業發展商與世界銀行於2004年11月8日在香港聯合舉辦的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2004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2004年最佳物業服務樓盤獎。

於2005年10月，麗都水岸在國家建設部及商務部聯合舉辦的第四屆太平洋經濟合作理事會國際貿易投資博覽會中奪得「中國人居社區國際範例獎」。

投資組合(續)

### 武漢興城大廈

武漢市為湖北省的省會，為中國著名歷史文化古城、長江中游的中央大都會、國內工業基礎的樞紐，以及華中的金融、商業、物流、資訊、科學及教育中心，長久以來享有「東方芝加哥」的美譽。

武漢位於中國的地理經濟中心，京廣鐵路及京港鐵路貫穿城市南北。武漢亦位處由西向東流的長江及漢江河的交匯點。

武漢興城大廈為屹立於武漢江漢區市中心的商業大廈，鄰近東邊的武漢電訊局大廈、西邊的南方航空大廈，北面與漢口火車站及五星級的東方酒店相距70米，購物商場、豪華住宅及商業大樓近在咫尺。

武漢興城大廈樓高十六層，地下為公眾地方及停車場。一樓及二樓為購物商場，三樓至十五樓為商業辦公室。本集團已批准收購港盈實業有限公司，其為一家在香港註冊的公司，持有武漢興城大廈零售樓層、一樓及二樓，並租賃予中信實業銀行武漢分行及北京伊力諾依家品店。



有關收購持有武漢興城大廈兩層商業樓面之股本權益之公司，是以抵償太陽宮F區項目的按金，並向本集團提供每年8%的保證租金。

投資組合(續)

**北京遠東儀表有限公司(「遠東儀表」)**

根據截至2005年12月31日未經審核的管理賬目，遠東儀表的收入上升50%至人民幣2.1億元。其毛利率由於2003年的9.9%，上升至2004年的11.5%及2005年的12.07%。其2005年未經調整的溢利為人民幣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帳款作出減值虧損。

遠東儀表已成功精簡傳統電器產品生產及重組產品結構。遠東儀表將集中鑽研自我開發系統業務，當中包括自動錄像系統及建設綜合監控系統。

投資組合(續)

### 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。由於聲稱該公司高層錯誤分配公司資產，創維於2004年11月30日起暫停買賣。於停牌期內，本集團於創維的投資估值為每股1.36港元。

創維於2006年1月11日恢復買賣，收市價為每股1.09港元。創維股份以港幣1.14元之董事估值於2005年12月底列值。

於2005年10月24日，本集團以每股2.35港元認購中國建設銀行股份有限公司－H股(「中國建設銀行」) 3,954,000股股份。於2005年12月31日，股份以每股港幣2.675元之公平值列示。