

北京之固定資產投資於 2006 年上半年按年上升 23.6% 至人民幣 1,207.2 億元。2006 年上半年房地產投資為人民幣 640.1 億元，按年上升 20.8%。北京之樓市投資按年增加 28.1%，達人民幣 355.1 億元。

於 2006 年 8 月 21 日，新資本與安永達投資管理有限公司簽訂新投資管理協議，自 2006 年 9 月 1 日起生效。本公司與霸菱投資（中國）基金管理有限公司（更名為 ING Real Estate (Asia) Limited）訂立之投資管理協議亦已於同日終止。安永達於向香港上市投資控股公司提供建議方面有深厚經驗，其投資面廣泛，涉及上市及未上市投資項目。本公司認為其深厚經驗，切合本公司邁向其投資目標。

為鞏固本公司之管理，本公司已設立新管理架構，以更有效使用內部資源促進本公司之發展及符合日益提高之企業管治規定。憑著全職之管理團隊及強勢領導，董事會將於投資業務上擁有更強勢之管理控制權，貫徹對本公司業務發展之承諾。

現有投資組合回顧

China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)

本集團於 2002 年 2 月為 China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」) 注資港幣 78,000,000 元。CPDH 擁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）100% 權益。本集團佔 CPDH 之溢利比率為 33.42%。

新房地產政策

於 2006 年 5 月 29 日，為控制房地產市場過熱，國務院與中央政府九個部委聯合宣佈頒發十五項措施，旨在穩定物業價格及達致六個目標。該等措施包括：

- 向買家提高最低按揭首付比率至 30%（住宅買家購買面積 90 平方米或以下之板房作自用除外）。
- 對業主出售物業之價格總額徵收 5.5% 營業稅之期限由兩年延長至五年。
- 地方政府須確保 70% 在建單位面積不得超過 90 平方米之規定。政府將繼續減少對低密度及大型面積單位樓房發展之土地供應。
- 物業發展商向銀行取得之項目貸款不得超過 65%；不准向空置超過三年之住宅單位提供按揭。
- 政府將向取得樓房審批後而未於一年內開始進行建築之發展商徵收巨額罰款；將向該等取得樓房審批後而未於兩年內開始進行建築之發展商沒收土地使用權。

以上措施為控制房地產市場增長及投機活動之部份政策。若干措施將影響麗都水岸項目之發展。

麗都水岸

麗都水岸第一期包括三幢高層板房樓房及一間會所大樓。第一期建築工程已完成，並於 2006 年 4 月底交付買家入住。第一期稅項結算工作正在進行，預期於 2006 年底稅務機關確定物業成本及確認稅務項目時完成。

第二期 A 期 A4 及 A5 幢樓房已於市場銷售。第三期 B5 幢樓房於 2006 年 2 月預售。於 2006 年 7 月底，總數 230 個單位已售出 216 個（94%），平均售價為每平方米人民幣 13,046.60 元。第二期及第三期建築工程預計於 2007 年年底完成。

新規例對麗都水岸之影響

該項目餘下數期之原先發展計劃為低密度板房及別墅之地區，惟該項目未能符合近期公佈「70%在建單位面積不得超過 90 平方米」之政策規定。大部份建築許可證在審批過程中延遲。項目公司及政府機構均須澄清有關政策指引及實施詮釋。這為麗都水岸項目餘下之發展製造不明朗因素。項目公司將密切關注事件及相應調整發展計劃，以盡量減低新規例之影響。

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。

武漢興城大廈為屹立於武漢江漢區市中心的商業大廈，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。

本集團已批准投資約港幣 38,000,000 元，以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，總樓面面積為 4,424 平方米。該物業已租賃予中信實業銀行武漢分行及北京伊力諾依家品店，租期於二零一三年八月及二零一五年一月屆滿。該收購將為本集團提供每年 8% 的保證租金收益。

北京遠東儀表有限公司（「遠東儀表」）

根據於 2006 年 6 月 30 日之未經審核管理賬目，遠東儀表之溢利達人民幣 911.4 萬元，而 2005 年同期為人民幣 274 萬元。溢利主要來自投資收入及遠東儀表與羅斯蒙特儀表公司為先進儀表市場成立之合營公司北京遠東羅斯蒙特儀表有限公司股息收入。於 2006 年 6 月投資收入錄得人民幣 552 萬元，而 2004 年 6 月賬目則為人民幣 223 萬元。就對一項委托投資之減值虧損作出撥備後，本集團分佔遠東儀表之溢利約為港幣 2,210,000 元。

遠東儀表亦成功精簡生產傳統電工產品及重組羅斯蒙特之產品組合。遠東儀表將致力拓展自發研究之系統業務，包括自動記錄系統及樓房綜合監控系統。

上市投資

於 2006 年 6 月 30 日，本集團於上市證券之投資包括投資於創維數碼控股有限公司（「創維」）之 10,000,000 股股份。於 2006 年 1 月，本集團因持有創維股份而收取股息收入港幣 100,000 元。於 2006 年 6 月底，創維股份之估值為每股股份港幣 0.76 元。

於 2005 年 10 月 24 日，本集團按每股 2.35 港元認購中國建設銀行股份有限公司之 3,954,000 股 H 股。於 2006 年 6 月 30 日，該批股份按其公平值每股港幣 3.55 元列賬。

鑑於 2006 年上半年首次公開招股市場交投活躍，本集團動用流動資金進行首次公開招股認購活動，為集團創造港幣 1,340,000 元之收益。

前景

儘管推出新一輪宏調措施以調節房地產行業，增加了短期政策上之不明朗因素，但卻有效控制投機性投資、創造具透明度之市場結構及預防房地產市場過度擴張。長期而言，具良好財務狀況之大型發展商將在市場中脫穎而出。大型住宅物業之土地供應有限，將帶動豪宅物業單位售價上升。鑒於房地產行業穩健增長及中國經濟市場蓬勃，本公司董事對本集團之前景感到樂觀。