

主席報告書

於二零零六年十二月三十一日止年度，

新資本國際投資有限公司（「新資本」或「本公司」）與其附屬公司（「本集團」）的經審核淨盈利總額25,860,547港元。於二零零六年十二月三十一日，本公司綜合資產淨值191,665,423港元。二零零五年十二月三十一日止年度，本集團經審核綜合虧損及每股綜合資產淨值分別為12,726,109港元及0.264港元。

新公司架構

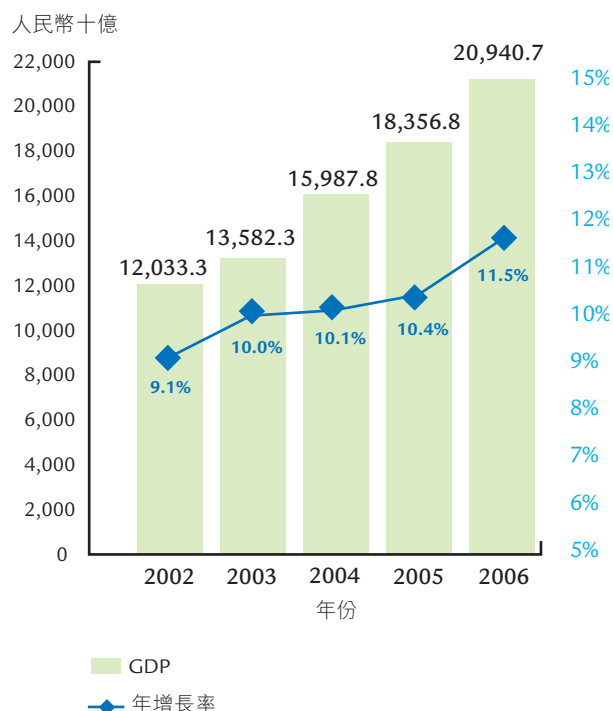
新資本已經與安永達投資管理有限公司訂立新的投資管理協議於二零零六年九月一日開始生效。香港在上市及非上市業務方面有多元化投資，而安永達對建議香港上市投資控股公司則擁有廣泛經驗。本公司認為這廣泛的經驗對本公司尋求其投資目標相關聯。由二零零六年十月一日起，新資本亦委聘ZY International Project Management Limited提供項目管理服務。項目經理對中國的投資環境及政府系統有豐富認識。彼在房地產發展及工業項目方面有很成功的往績。彼等的專業管理團隊與專業知識預

期可在項目監管、提升所投資公司的潛力方面及對處理在中國投資不同議題的情況提供寶貴意見。

為著強化本公司管理層，本公司已建立新的內部管理架構以切合須求並符合正在提高的企業管治規則。

二零零六年的持續增長

中國在二零零六年錄得另一個強勁經濟增長。於二零零六年，實質國內生產總值增長達11.5%並連續四年達到雙位數字增長。



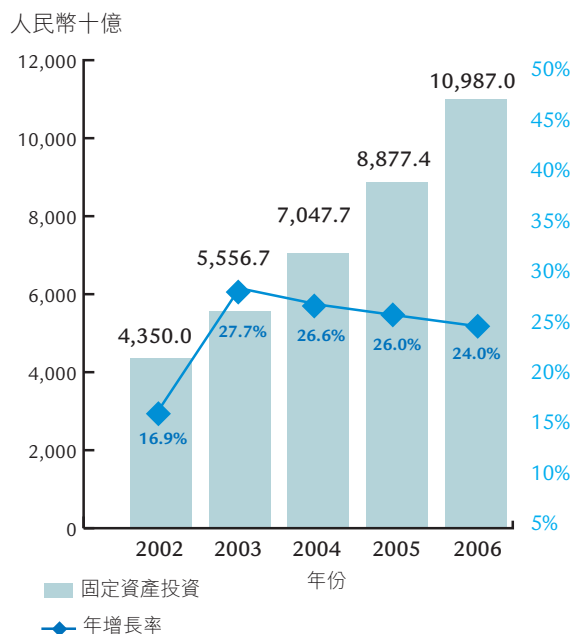
主席報告書

中國多個政府部門已經實行一套以貨幣為基礎的緊縮政策以控制經濟增長。充裕的流動資金繼續使中國的經濟向上。外匯儲備增加30%並超過美元一萬億。雖然利率上升及準備金比率要求提高，但證券價格持續急劇上升。物業價格開始上升；向上的資產價格不單只創造財

富效應，薪金及工資亦朝上。固定資產投資（FAI）在二零零六年底輕微下跌至24%。房地產投資錄得19,382億元人民幣，按年上升21.8%。

房地產市場概覽

中國明確表示關注住宅物業價格上升。於整個二零零六年，政府頒佈不同的指引，公告及意見以穩定物業價格及房地產市場發展；加強對正在湧入的外國資金在房地產收購及發展市場的控制，進一步限制投資渠道並同時收緊對海外投資者購買中國物業的監管。然而，這些規管並未能改變機構投資者的基本策略，他們對在中國投資採取長期觀點。優質物業將繼續成為海外及國內機構



主席報告書

投資者的焦點。迅速增長的中產人口持續對住房有需求令住宅物業發展繼續蓬勃，住房價格在中國不同地方上升10-20%。

房地產交易

本集團於二零零二年二月對China Property Development (Holdings) Limited投資7,800萬港元。CPDH持有一個北京住宅發展項目，（太平洋城項目在北京以麗都水岸名義銷售）100%的權益。此項目為240,000平方米高級住宅位於北京市的東北角朝陽區麗都商圈。

該項目第一期的單位已經於二零零六年四月交付與買家，麗都水岸的發展公司已經向有關政府部門提交第一期的稅務審計報告。一經批准，項目的第一期利潤可作分配安排。

第二期A由兩棟大樓，A4及A5組成。第三期則只有一棟大樓B5。該兩期總樓面面積51,327平方米有230個單位，大部份單位已經在預售中售出，其建築工程將於二零零七年後期完成。



本集團已批准收購武漢興城大廈兩層樓面作長期投資。武漢興城大廈乃商用大廈，位於武漢市中心江漢區。該大廈接近購物商場、豪華住宅大廈及商用大樓。是項收購將為本集團帶來穩定租金收入及升值潛力。

中國經濟型酒店投資有限公司



於二零零六年十二月，本集團簽訂協議成立中國經濟型酒店投資有限公司（「中國經濟型酒店」）投資於安逸（四川）酒店發展有限公司（「安逸」）。安逸為中國經濟型酒店與四川岷山投資有限公司（「岷山」）合營項目以營運及管理中國的廉價酒店業務。岷山為中國成都酒店投資及管理業務的其中之一位領導者，將會對合營項目提供經驗及專業管理。岷山目前在成都以「安逸158」品牌營運4家廉價酒店。此項合營項目旨在擴展西南地區其他城市的安逸網絡。

合營公司的政府批文及營業執照於二零零七年三月九日領取，管理團隊已經成立並準備就緒開始在預先選址的地盤施工。

主席報告書

展望

當油價穩定在較低水平時全球經濟持續增長，中國並無強烈高通脹訊號，相關需求支持中長期迅速增長。私人消費預期於二零零七年在家庭收入上升，物業價格上調及人民幣升值之下維持向上。受到收緊房地產市場的銀根及行政措施影響，固定資產投資應會放緩而房地產市場則健康發展。

政府的新法規未有改變機構投資者的基本策略，他們採取長期在中國投資的政策。高質素物業將繼續吸引海外及國內機構投資者。本公司董事會有信心本公司受惠於房地產投資。

中國的經濟和旅遊業的增長帶動酒店業迅速發展。近年，小型，經濟及友善的酒店流行，特別對開支謹慎的遊客而言。本公司在中國經濟型酒店投資有限公司的投資將為本公司的將來提供新的動力。

