

管理層討論 與分析

業績

截至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。

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團的流動資金狀況良好，現金及銀行結餘為33,461,172港元（二零零五年十二月三十一日：38,967,253港元）。由於全部盈利以港元短期定期存款存放於香港主要銀行，本集團面對外滙波動風險輕微。董事會認為本集團有充足財務資源應付目前的投資及營運資金需要。

於二零零六年十二月三十一日，本集團資產淨值為191,665,423港元（二零零五年十二月三十一日：171,005,472港元）且並無借款及長期負債，對本集團尋求投資機會及執行投資策略有利。

資本架構

截至二零零六年十二月三十一日止年度期間，本集團資本架構概無變動。

資產抵押及或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團資產概無抵押或任何重大或然負債（二零零五年十二月三十一日：無）。

投資組合

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

於二零零二年二月，本集團投資7,800萬港元於China Property Development (Holdings) Limited（「CPDH」）相等於33.42%權益。CPDH持有北京住宅發展項目，太平洋城項目（以北京麗都水岸名義銷售）100%權益。

此項目為高級住宅位於北京市的東北角朝陽區麗都商圈，為著名外國人及使領館人員社區。

管理層討論與分析

麗都水岸

麗都水岸項目，位於北京市外四環路東北角的上-市場麗都商圈，主要酒店及國際學校均在此區內，交通方便與主要高速公路連接，往返北京國際機場，CBD及Yansa商業區只需10分鐘車程。該項目覆蓋地盤面積125,925平方米並計劃興建243,737平方米高端住宅，混配以高層公寓，單元及別墅。

麗都水岸第1期由3棟高層的豪華住宅大廈（A1，A2及A3座）與會所設施組成。大部份住宅單位於二零零四年八月以平均售價每平方米10,517元人民幣預先售出，該單位於二零零六年四月交吉。該項目第1期非常成功並獲得客戶滿意的稱贊。麗都水岸被當地房地產聯會評選為其中一個最佳設計及最受歡迎的住房。麗都水岸確立於高端豪華住宅界別與國際一流發展商所發展的項目同級。麗都水岸的發展商已經完成並向相關政府部門遞交稅務審計報告。一經批准，項目的第一期利潤可作分配安排。

第II期A由兩棟大廈A4及A5組成。第III期為B5大樓。該兩期總樓面面積51,327平方米，有230個單位，大部份已在市場預售，其建築工程將於二零零七年後期完工。

該項目公司現正在進行第II期B大樓A6及第IV期A大樓B6地盤清理工作。當餘下居戶搬遷，將立即開始施工。第I期A7大樓的銷售許可証已於二零零七年二月發出，項目公司現正計劃對會所大樓的商業物業公開發售。

武漢興城大廈

武漢乃河北省省會，中國的歷史文化名城，長江中游的都會中心，國家工業基地的樞紐，中國中部的金融，商業，物流，資訊，科學及教育中心，以「東方芝加哥」馳名。

武漢位於中國中部地理經濟中心，京廣鐵路及京九鐵路貫通南北，長江及漢江自西至東交匯於此。



管理層討論與分析

武漢興城大廈乃商用大樓位於武漢江漢區市中心。東面毗鄰武漢電訊局大廈、西面靠近南方航空大廈、漢口火車站與五星級東方酒店以北70米。該大樓附近有購物商場、豪華公寓及商業大廈。

武漢興城大廈樓高16層，地庫為公眾區域及停車場。一樓及二樓作商業用途，第三至第十五層為商用辦公室。本集團已經批准收購Profit Harbour Industrial Limited權益。該公司於香港註冊成立，持有武漢興城大廈第一及第二層商場並已出租予中信實業銀行武漢分行及北京伊力諾家品店，一家全國性高級家庭用品及傢俬店。

該收購將會為本集團提供穩定租金收入及升值潛力。



中國經濟型酒店投資有限公司（「中國經濟型酒店」）

大部份西方人士視為必有的——經濟型連鎖酒店，近年成為在中國經濟增長中生根的一項新的行業。



當中國城市居民及商務旅客所熟識豪華及中價酒店品牌如 Marriott International Inc 與 Hilton Hotels Corporation，其餘的住宿業務則分散由賓館及其他私人擁有物業主導。然而當中國的經濟在各方面都爆炸性增長，由重工業到可支配收入，對標準化經濟型酒店的需求增加。

於二零零六年十二月，本集團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業務。岷山為中國成都酒店投資及管理業務的其中之一領導者，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。

安逸158乃廉價酒店，標準房租為套房每晚158元人民幣含早餐。房間內的標準設施有獨立空調、電話、電視及寬頻上網。參照已發展國家的價廉特色，提供強調功

管理層討論與分析

能簡單、物有所值、友善但價廉的服務。此新概念採用品牌效應管理連鎖酒店營運。安逸158的目標客人為入境旅客，單身人士，家庭或商務客戶，定價超值廉宜房租158元人民幣。安逸158的服務台可提供傳真、影印，打印、訂房、訂票及旅遊服務。

中國的經濟與旅遊業增長帶動酒店業急劇發展。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。本公司董事會相信這新的投資將為本公司提供新的動力。

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。中國經濟型酒店將初步投資3,000萬元人民幣，使安逸於二年內在中國西南部增加10間經濟型酒店，然後策略性擴張至其他城市並以安逸品牌在中國發展廣泛的酒店網絡。當該網絡擴展時，中國經濟型酒店有進一步投資5,000萬元人民幣的選擇權。

北京遠東儀表有限公司（「遠東儀表」）

根據二零零六年十二月三十一日的未經審核財務報告，遠東的收入為265百萬元人民幣增加26%，二零零六年毛利

率改善至11.8%。相對於二零零五年的600萬元人民幣，二零零六年調整前盈利達歷史新高約1,100萬元人民幣。盈利主要來自營運業務及聯營公司分派的投資收益。

主要營運業務覆蓋自身製造的電器產品及來自北京羅斯蒙遠東儀表有限公司的收益。該公司乃遠東與羅斯蒙儀表公司為高級市場類別的合營項目。盈利增長46.3%至570萬元人民幣。

遠東曾窺探自動化產品及工業合成監控系統，並與其他公司携手進軍智能樓宇監控系統及建築行業。二零零六年，該投資收入來自分派股息已經增加147.5%達550萬元人民幣。

上市公司投資

於二零零五年十月二十四日，本公司以每股2.35港元認購中國建設銀行股份有限公司（中國建設銀行）3,954,000股H股股份。本公司已經於二零零六年十二月出售2,954,000股，其餘1,000,000股於二零零七年一月售出。該出售為本集團帶來約五百萬港元的收益。

於二零零六年，本集團亦已出售創維數碼控股有限公司（「創維」）7,810,000股股份，並對本集團產生約266,000港元收益。於二零零六年十二月底，本集團持有創維2,190,000股股份，每股價值0.77港元。