

# ING 北京

投資有限公司



二 零 零 四 年 中 期 報 告

## 期間回顧

ING北京投資有限公司(「本公司」或「ING北京」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2004年6月30日止6個月之未經審核中期業績。截至2004年6月30日止6個月之中期報告已由本公司審核委員會與核數師審閱。

本集團於2004年上半年之溢利為港幣7,006,369元，而2003年同期則為溢利港幣12,558,916元。本集團之綜合業績、綜合資產負債表與簡明綜合現金流量表(全部未經審核)連同部份附註載於本報告第8至26頁。

## 業務發展

2004年初香港經濟迅速復甦，主要是由於內地訪港旅客人數大增，刺激本地零售、酒店及飲食消費所致，而股市及樓市雙雙造好亦掀起近期投資熱潮。

中國於2004年面對的重大挑戰在於需要在保持經濟增長之同時解決投資過熱之問題，維持經濟繁榮穩定。2004年上半年，中國之國內生產總值增加9.7%，而同期之零售銷售額則上升12.8%至人民幣25,250億元。2004年上半年，通脹導致消費者物價指數上升3.6%，而中國工業增加值則增加11.9%至人民幣29,820億元。

中國經濟仍然存在若干問題，包括固定資產出現過度投資、煤電油供應短缺、運輸途徑有限及原料價格大幅上漲。

有關數據顯示，宏觀調控的措施已開始見效。因此，導致中國經濟過熱之主因建造業及廠房設備投資亦已於2004年第二季放緩。隨著銀行信貸增長減慢及土地供應減少，物業投資增長有所減慢，而新項目工程亦開始放緩。

本公司於2002年2月投資於China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)，並於2002年10月成功向一名策略投資者配發CPDH股份。CPDH投資發展太平洋城項目，成績驕人。CPDH在短短二十個月內完成太平洋城項目所需之申請手續，並獲發有關政府批文。2004年上半年，CPDH完成第一期拆遷工作，並獲發第一期發展項目之建設工程施工許可證及北京市商品房預售許可證。太平洋城項目於2004年7月開始軟銷，一個月內收票超逾100張。項目大受客戶歡迎，於2004年8月28日推出預售，平均售價上調超過10%。為方便營銷推廣，該項目已確定項目案名為麗都水岸。

ING北京於2003年11月斥資港幣35,000,000元，投資太陽宮F區項目。太陽宮F區項目亦稱為太陽星城，佔地413,000平方米，是針對中產階層之住宅發展項目，座落於北京東北面三環路與四環路之間，距離燕莎商業區僅2公里，而與中央商業區相距5公里，前往北京國際機場之車程亦只需15分鐘。位處上述兩個商業中心的樞紐，太陽宮F區項目可從方便及四通八達的交通網絡中得益。2003年8月預

售後，佔地110,000平方米之第一期項目已售出逾九成以上之單位。預期第一期項目將於2004年底落成並可供入伙，而第二期項目建設工程則於2004年3月施工，預期將於2005年8月前完成。第二期項目於2004年6月開始預售。在推出之684個預售單位中，首月已售出180個單位。

### 遷冊計劃

董事會於2003年8月通過本公司之遷冊計劃，以「First International Investment Company Limited」之名義在開曼群島註冊成立為一間新控股公司。本公司已於2003年10月9日向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）遞交首份計劃書，並隨即在報章作出公佈。

董事會於2004年2月議決將新控股公司之名稱改為「New Capital International Investment Limited」。本公司已於2004年9月向聯交所遞交計劃書第十一稿。待聯交所批准後，本公司即可安排召開股東大會，落實遷冊計劃。

### 前景

自2002年以來，北京市政府頒佈一連串行政指令，計劃透過收緊信貸及減少土地供應，避免房地產投資過熱。該等措施將淘汰市場上規模較小而財力較弱之發展商，為實力雄厚之發展商創造制度更理想而透明度更高之營商環境，亦鼓勵發展

商更為重視市場研究及生產優質產品。本公司對太平洋城項目之投資具備有利條件，可在新環境中獲益。

在2008年奧運帶動基建投資，加上中國加入世貿推動下，北京經濟現正迅速增長。隨著北京之新投資項目及跨國公司不斷增加，越來越多外籍人士將會短期及長期派駐北京，而國內居民亦積極置業，反映中短期之高檔住宅單位需求穩定。

本集團銳意進一步投資北京物業，尤其針對優質發展項目。憑藉多年經驗及對北京市場之認識，本公司董事對本集團前景充滿信心。

### 本公司發行股份

於2004年4月19日，本公司與Sense Control International Limited訂立協議，按現金價每股港幣0.14元發行及配發107,600,000股本公司新股份。按本公司於2004年7月20日刊發之公佈所述，在認購者要求下，本公司已同意將股份發行完成日期延至2004年10月。

## 現有投資組合回顧

### **China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」) — 太平洋城項目**

太平洋城項目於2004年上半年完成第一期拆遷工作，並於二零零四年六月初開始進行A1大樓及第一期地下停車場的建造工程。儘管期內北京降雨量甚多，但挖掘、護土及去水工程已於2004年七月中完成。A1大樓地基工程將於2004年9月竣工，而預期第一期全部工程將於2005年底前完成。

為方便營銷推廣，太平洋城項目的管理公司已將項目案名定為麗都水岸。軟銷期內，超過100名客戶表示有興趣認購並已交付按金。

太平洋城項目第一期包括410個高檔板樓住宅單位，總面積為80,000平方米。所有住宅單位均符合豪宅之標準，九成以上之單位座向南方，享有河景。太平洋城項目於2004年8月28日正式進行預售，首日已售出逾5%單位。軟銷期間，平均價格為每平方米人民幣9,300元。正式預售期間，價格上調超過10%。該項目大受歡迎，並獲當地傳媒廣泛報導。

於第一期施工期間，該項目之管理公司已著手籌備第二期佔地80,000平方米之住宅項目。預計第二期之拆遷工作將於2004年9月初施工。

### 太陽星城項目(太陽宮F區項目)(「太陽宮F區項目」)

二零零二年，朝陽區政府宣佈計劃投資人民幣70億元發展太陽宮新區。該區計劃發展為設備完善之高尚住宅區，預期於2005年竣工。總面積為3,000,000平方米，其中1,580,000平方米將發展為住宅樓宇。該區將分為A至G七區。總面積100,000平方米的太陽宮公園第一期經已落成。鄰近公園建有一個18洞哥爾夫球場。壩河橫越該區，為該市區增添一片自然景緻。

太陽宮F區項目亦稱為太陽星城，佔地413,000平方米，是針對中產階層之住宅發展項目，座落於北京東北面三環路與四環路之間，距離燕莎商業區僅2公里，而與中央商業區相距5公里，與北京國際機場相距10公里。

項目以中產市場為銷售對象，單位面積由80平方米至150平方米不等。2003年8月預售成績理想，首月已售出逾九成以上之單位。第一期不連傢俬設備之主要單位每平方米平均售價為人民幣6,500元。項目發展公司現正積極籌備第二期建設工程的施工。第二期項目於2004年6月開始預售。在推出之684個預售單位中，首月已售出180個單位。

### 北京遠東儀表有限公司（「遠東儀表」）

遠東儀表於2004年上半年之業務收入比去年同期增加19%，然而，該公司與羅斯蒙特儀表公司成立之合營公司北京遠東羅斯蒙特儀表有限公司（「北京羅斯蒙特」）於2004年上半年蒙受虧損，銷售價下跌5%，而生產成本則上升7%。銷售入口貨品亦錄得總虧損人民幣2,340,000元。北京遠東羅斯蒙特儀表之業務對遠東儀表之業績有所影響。

由於遠東儀表改變產品種類，故此產品1751號及FSSS成為陳舊存貨。因此，超逾2年之存貨撥備導致遠東儀表之資產淨值出現大幅下降。投資經理將與遠東儀表之管理層進行磋商，探討遠東儀表之未來業務計劃，並改善日後之存貨監控制度。

## 綜合損益表

截至2004年6月30日止6個月 — 未經審核  
(以港幣計算)

		截至6月30日止6個月	
	註	2004年	2003年
營業額：本集團及分佔			
合營企業營業額	4	\$ 21,151,840	\$ 29,045,594
減：分佔合營企業之營業額		<u>(20,684,741)</u>	<u>(28,636,655)</u>
本集團營業額	3	\$ 467,099	\$ 408,939
其他淨虧損	5(a)	(407)	(989)
出售非買賣上市投資之收益	2	16,938,629	—
出售合營企業權益之收益	2	—	2,064,532
撥回應收合營企業款項	2	—	1,528,897
撥回非買賣投資之減值虧損	2	—	13,273,890
經營支出	5(b)	<u>(4,912,891)</u>	<u>(4,704,149)</u>
經營溢利	5	\$ 12,492,430	\$ 12,571,120
分佔聯營公司虧損		(3,159,414)	(1,092,863)
分佔合營企業(虧損)/溢利		<u>(2,326,647)</u>	<u>1,136,020</u>
除稅前日常業務溢利	4	\$ 7,006,369	\$ 12,614,277
所得稅	6(a)	—	(55,361)
股東應佔溢利	14	<u>\$ 7,006,369</u>	<u>\$ 12,558,916</u>
每股盈利	7		
基本		<u>1.299仙</u>	<u>2.328仙</u>

第12至26頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

## 綜合資產負債表

2004年6月30日 — 未經審核  
(以港幣計算)

		2004年 6月30日 (未經審核)	2003年 12月31日 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
聯營公司權益	8	\$ 60,458,030	\$ 63,617,196
合營企業權益	9	25,058,996	29,234,376
非買賣投資	10	20,500,000	44,497,050
投資存款	11	35,000,000	35,000,000
		<b>\$ 141,017,026</b>	<b>\$ 172,348,622</b>
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收賬款		\$ 450,649	\$ 1,525,093
現金及現金等價物	12	38,299,371	14,470,509
		<b>\$ 38,750,020</b>	<b>\$ 15,995,602</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用		\$ 2,944,739	\$ 1,617,495
即期稅項	6(a)	417,558	5,000,000
		<b>\$ 3,362,297</b>	<b>\$ 6,617,495</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>\$ 35,387,723</b>	<b>\$ 9,378,107</b>
<b>資產淨值</b>		<b>\$ 176,404,749</b>	<b>\$ 181,726,729</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	\$ 53,951,400	\$ 53,951,400
儲備	14	122,453,349	127,775,329
		<b>\$ 176,404,749</b>	<b>\$ 181,726,729</b>
<b>每股資產淨值</b>	15	<b>\$ 0.327</b>	<b>\$ 0.337</b>

第12至26頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

## 綜合權益變動表

截至2004年6月30日止6個月 — 未經審核  
(以港幣計算)

	截至6月30日止6個月	
	2004年	2003年
於1月1日之股東權益	\$ <u>181,726,729</u>	\$ <u>166,625,535</u>
重估非買賣投資之盈餘／(虧絀)	\$ <u>1,000,000</u>	\$ <u>(2,140,950)</u>
換算中華人民共和國(「中國」) 合營企業財務報表產生之匯兌差額	<u>131,601</u>	<u>-</u>
分佔聯營公司外匯儲備	<u>-</u>	<u>(780)</u>
並無在綜合損益表確認之淨收益／(虧損)	\$ <u>1,131,601</u>	\$ <u>(2,141,730)</u>
期內純利	\$ <u>7,006,369</u>	\$ <u>12,558,916</u>
出售非買賣投資時計入綜合 損益表之重估增值	\$ <u>(13,459,950)</u>	\$ <u>-</u>
先前在綜合損益表確認為減值虧損 之非買賣投資重估虧絀之撥回	\$ <u>-</u>	\$ <u>(13,273,890)</u>
於6月30日之股東權益	\$ <u><u>176,404,749</u></u>	\$ <u><u>163,768,831</u></u>

第12至26頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

## 簡明綜合現金流量表

截至2004年6月30日止6個月 — 未經審核

(以港幣計算)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2004年	2003年
經營業務所用現金		\$ (531,122)	\$ (2,347,815)
已付香港利得稅		<u>(4,582,442)</u>	<u>—</u>
經營業務動用之現金淨額		\$ (5,113,564)	\$ (2,347,815)
投資活動所得現金淨額		<u>28,942,426</u>	<u>2,278,627</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		\$ 23,828,862	\$ (69,188)
於1月1日之現金及現金等價物		<u>14,470,509</u>	<u>31,629,055</u>
於6月30日之現金及現金等價物	12	\$ <u><u>38,299,371</u></u>	\$ <u><u>31,559,867</u></u>

第12至26頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

## 未審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 1 主要會計政策

#### 編製基準

本中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之核數準則第700號「委任他人審閱中期財務報告」之規定審閱。畢馬威會計師事務所向董事會提呈之獨立審閱報告載於中期報告第31至32頁。此外，本中期財務報告亦已由本公司之審核委員會審閱。

本中期財務報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之規定編製，包括遵守會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」之規定。

中期財務報告所載截至2003年12月31日止財政年度之財務資料並非本公司於該財政年度之法定財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至2003年12月31日止年度之法定財務報表可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已於2004年4月23日發出之報告內就該等財務報表發表無保留意見。

2003年度財務報表所採用之會計政策與中期財務報告相同。

中期財務報告之附註包括若干事項及交易之解釋，而該等事項及交易事關重要，可藉此了解本集團自刊發2003年度財務報表以來的財務狀況及業績之變化。

## 2 投資收益

	附註	截至6月30日止6個月	
		2004年	2003年
出售12,819,000股創維數碼控股有限公司股份之收益	10(c)	\$ 16,938,629	\$ -
出售光大木材工業(深圳)有限公司22.87%權益之收益		-	2,064,532
撥回應收合營企業款項		-	1,528,897
撥回創維數碼控股有限公司之減值虧損		-	13,273,890
		<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 3 營業額

本公司及各附屬公司之主要業務為持有公司或企業之股本投資，而該等公司或企業於中國有重大業務權益或參與經營。本集團尤其集中投資在中國有重大業務或投資之中外合資企業及公司。

分佔合營企業之營業額指本集團分佔合營企業所售貨品之發票值。

本集團之營業額指利息收入及上市投資之股息收入，分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2004年	2003年
銀行及其他財務機構之存款利息收入	\$ 10,719	\$ 194,844
上市投資股息收入	456,380	214,095
	<u>\$ 467,099</u>	<u>\$ 408,939</u>

#### 4 分類報告

分類資料乃基於聯營公司、合營企業及其他所投資公司之業務性質而區分之本集團業務類別呈報。由於本集團、聯營公司及合營企業之收益及本集團之業績絕大部份來自中國，故並無呈列按地理分類之資料。

本集團之聯營公司、合營企業及其他所投資公司有以下之主要業務類別：

製造工業產品： 電子及電器儀表、膠合板及木材產品。

製造消費產品： 影視產品。

通訊： 提供傳呼、互聯網內容、軟件及解決方案、付費電郵服務及傳統雜誌印刷。

房地產： 發展住宅及商業物業以供發售。

分類收入包括本集團分佔合營企業之營業額。分類業績僅包括與本集團有關之業績。

	收入		分類業績	
	本集團及本集團分佔 合營企業營業額		除稅前日常 業務溢利	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2004年	2003年	2004年	2003年
製造工業產品	\$ 20,684,741	\$ 28,636,655	\$ (2,794,355)	\$ 4,049,549
製造消費產品	456,380	214,095	17,089,473	13,178,984
通訊	-	-	-	(65,773)
房地產	-	-	(4,286,113)	(1,949,609)
未經分配	10,719	194,844	(3,002,636)	(2,598,874)
	<u>\$ 21,151,840</u>	<u>\$ 29,045,594</u>	<u>\$ 7,006,369</u>	<u>\$ 12,614,277</u>

## 5 經營溢利

經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2004年	2003年
(a) 其他淨虧損：		
匯兌淨虧損	\$ <u>(407)</u>	\$ <u>(989)</u>
(b) 經營開支：		
行政費用(附註)	\$ 343,114	\$ 342,164
核數師酬金	350,000	345,000
顧問費用	–	100,961
託管費用	30,000	120,000
法律及秘書事務費用	435,809	365,685
管理費用(附註)	2,024,522	1,938,376
項目費用	–	221,013
其他經營開支	<u>1,729,446</u>	<u>1,270,950</u>
	\$ <u>4,912,891</u>	\$ <u>4,704,149</u>

附註：行政費用乃根據2003年董事會報告披露之協議支付予ING Groep N.V.之全資附屬公司ING Management (Hong Kong) Limited。ING Groep N.V.乃本公司之主要股東。

管理費用乃根據2003年董事會報告披露之協議條款支付予Baring Capital (China) Management Limited(「BCCM」)。BCCM亦為ING Groep N.V.之全資附屬公司。

## 6 所得稅

- (a) 由於本集團截至2004年6月30日止期間並無應課稅溢利，故此並無計算該期間之香港利得稅撥備。截至2003年6月30日止期間的綜合損益表所列所得稅指於上一個期間分佔合營企業的稅項。綜合資產負債表所列稅項指就以往期間的香港利得稅作出之撥備。
- (b) 本集團並無就分佔聯營公司承擔之稅項虧損6,782,499元(2003年12月31日：4,548,684元)確認遞延稅項資產。該等稅項虧損將於2007年至2009年解除。

## 7 每股盈利

- (a) 基本  
每股基本盈利乃根據股東應佔溢利7,006,369元(2003年6月30日：12,558,916元)及期內已發行普通股539,514,000股(2003年6月30日：539,512,000股)計算。
- (b) 攤薄  
由於潛在普通股具反攤薄效應，故此並無載列截至2004年及2003年6月30日止期間之每股攤薄盈利。

## 8 聯營公司權益

	2004年 6月30日	2003年 12月31日
應佔資產淨值	\$ 60,465,810	\$ 63,625,224
應付聯營公司款項	<u>(7,780)</u>	<u>(8,028)</u>
	<u>\$ 60,458,030</u>	<u>\$ 63,617,196</u>

應付聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

- (i) 於2004年6月30日，本集團之聯營公司China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」) 完成重組，據此本集團所持有1,100股每股面值0.01美元之普通股重新分為460股每股面值0.01美元之無投票權普通股及640股每股面值0.01美元之普通股。重組完成後，本集團之溢利分配比例及投票權比例仍分別維持於52.38%及30%。
- (ii) Sound Advantage Limited及Choice Capital Limited均為CPDH之全資附屬公司。該兩間公司分別持有World Lexus Pacific Limited (「World Lexus」) 30%及50%股權。World Lexus之唯一資產是其全資中國附屬公司北京太平洋城房地產開發有限公司 (「北京太平洋城」)，該公司從事中國北京朝陽區將台縣麗都地區之物業發展項目 (「太平洋城項目」)。

太平洋城項目是中密度住宅項目，混合住宅大樓和低密度鎮屋。該發展項目將分階段進行。北京太平洋城已向有關政府當局取得太平洋城項目第一期之預售許可證。第一期物業已於2004年8月開始預售。

- (iii) 本期間完結後，CPDH訂立協議，以人民幣40,000,000元（相等於37,700,000元）之代價向少數股東收購World Lexus餘下20%股權。代價將於發出太平洋城項目預售許可證後90天及180天內分兩期支付。根據協議，CPDH亦須就CPDH於2002年收購World Lexus 80%股權前少數股東所承擔之太平洋城項目前期費用人民幣45,000,000元（相等於42,400,000元）作出彌償。彌償費用將分兩期支付。第一期將於完成收購時支付，而餘下費用將於達成若干條件之情況下在完成收購後90天內支付。於本公司董事通過中期報告當日，收購尚未完成。
  
- (iv) 期內，CPDH根據二零零三年九月十三日訂立之私人配售備忘錄，向若干出任基金經理及項目經理之本公司關連人士支付費用合共494,781美元（相等於3,900,000元）（截至2003年6月30日期間：無）。該等關連人士為ING Groep N.V.全資擁有之公司或由本公司董事擔任高級管理人員之公司。

## 9 合營企業權益

	<b>2004年</b>	2003年
	<b>6月30日</b>	12月31日
應佔資產淨值	<b>\$ 23,324,580</b>	\$ 26,484,133
應收合營企業款項	<b>1,734,416</b>	2,750,243
	<b><u>\$ 25,058,996</u></b>	<u>\$ 29,234,376</u>

應收合營企業款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

2002年3月，本集團與北京首創訂立有條件協議，本集團同意出售北京遠東儀表有限公司（本集團現時持有35%股權之合營企業）之9%股權，代價約為人民幣14,000,000元（相等於13,000,000元），惟須待若干條件達成後方可作實。代價須於五年內支付。直至2004年6月30日，因為條件尚未達成，故出售事項尚未入賬。

## 10 非買賣投資

	附註	2004年 6月30日	2003年 12月31日
於非上市合資公司之投資	(a)	\$ -	\$ -
於非上市公司之投資	(b)	-	-
上市投資	(c)	<u>20,500,000</u>	<u>44,497,050</u>
		<u>\$ 20,500,000</u>	<u>\$ 44,497,050</u>

附註：

- (a) 本集團為北京亞太首星通信技術有限公司之18%股權投入61,495,650元。有關投資成本已作出全數撥備。
- (b) 本集團為ChinaGo Limited之10.44%股權投入23,557,891元。有關投資成本已作出全數撥備。
- (c) 於2003年12月31日，本集團持有聯交所上市公司創維數碼控股有限公司22,819,000股普通股。期內，本集團以總代價28,580,450元出售12,819,000股股份，扣除開支後取得收益16,938,629元。於2004年6月30日，餘下10,000,000股股份按聯交所所報之市價每股2.05元列賬。截至2004年6月30日止期間，重估增值1,000,000元已轉撥入投資重估儲備。

**11 投資按金**

該數額指本集團收購一間中國合營公司15%股權所支付之收購代價。該中國合營公司於中國北京從事太陽宮F區之住宅物業開發業務。是項收購於2004年6月30日尚未完成。

**12 現金及現金等價物**

	<b>2004年</b>	2003年
	<b>6月30日</b>	12月31日
於銀行及其他金融機構之存款	<b>\$ 37,815,902</b>	\$ 13,890,347
銀行結存及現金	<b>483,469</b>	580,162
	<b><u>\$ 38,299,371</u></b>	<u>\$ 14,470,509</u>

**13 股本**

	股份數目	數額
法定：		
每股面值0.10元普通股	<b><u>1,200,000,000</u></b>	<u>\$ 120,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
於2004年1月1日及2004年6月30日	<b><u>539,514,000</u></b>	<u>\$ 53,951,400</u>

- (a) 本公司設有購股權計劃，本公司董事會可向本公司及其附屬公司之僱員（包括董事）授出可認購本公司股份之購股權。截至2004年6月30日授出及尚未行使之購股權數目如下：

授出購股權日期	可行使購股權之期間	於2003年12月31日及
		2004年6月30日已授出及 尚未行使之購股權數目
2001年11月27日	2002年5月28日至 2004年11月27日	18,861,150
2001年12月11日	2002年5月28日至 2004年11月27日	2,694,450

期內並無授出或行使任何購股權。

- (b) 根據2004年4月14日訂立之認購協議，本公司同意按每股0.14元之價格，向一名獨立第三者配售107,600,000股新股份。新股份將在各方面與本公司現已發行股份享有同等權益。配售完成日期已重訂為2004年10月。

## 14 儲備

	股份溢價	外匯儲備	投資重估儲備	累積虧損	總額
2003年1月1日	\$ 498,097,415	\$ 3,098,294	\$ 15,414,840	\$ (403,936,214)	\$ 112,674,335
本年度溢利	-	-	-	8,181,299	8,181,299
換算中國合營企業財務					
報表產生之匯兌差額	-	(106,693)	-	-	(106,693)
分佔聯營公司外匯及其他儲備	-	(1,418)	-	(1,517,553)	(1,518,971)
非買賣投資重估增值	-	-	24,785,470	-	24,785,470
行使認股權證而發行之股份	249	-	-	-	249
轉撥至損益表	-	-	(16,240,360)	-	(16,240,360)
	<u>\$ 498,097,664</u>	<u>\$ 2,990,183</u>	<u>\$ 23,959,950</u>	<u>\$ (397,272,468)</u>	<u>\$ 127,775,329</u>
2003年12月31日	<u>\$ 498,097,664</u>	<u>\$ 2,990,183</u>	<u>\$ 23,959,950</u>	<u>\$ (397,272,468)</u>	<u>\$ 127,775,329</u>
2004年1月1日	\$ 498,097,664	\$ 2,990,183	\$ 23,959,950	\$ (397,272,468)	\$ 127,775,329
期內溢利	-	-	-	7,006,369	7,006,369
換算中國合營企業財務					
報表產生之匯兌差額	-	131,601	-	-	131,601
非買賣投資重估增值	-	-	1,000,000	-	1,000,000
轉撥至損益表	-	-	(13,459,950)	-	(13,459,950)
	<u>\$ 498,097,664</u>	<u>\$ 3,121,784</u>	<u>\$ 11,500,000</u>	<u>\$ (390,266,099)</u>	<u>\$ 122,453,349</u>
2004年6月30日	<u>\$ 498,097,664</u>	<u>\$ 3,121,784</u>	<u>\$ 11,500,000</u>	<u>\$ (390,266,099)</u>	<u>\$ 122,453,349</u>

**15 每股資產淨值**

每股資產淨值乃根據綜合資產淨值176,404,749元(2003年12月31日:181,726,729元)及於2004年6月30日及2003年12月31日之已發行股份539,514,000股計算。

**16 資本承擔**

於2004年6月30日，本集團分佔一間聯營公司尚未支付但未於中期財務報告撥備之資本承擔如下：

	<b>2004年</b>	2003年
	<b>6月30日</b>	12月31日
已授權及訂約	<b>\$ 50,069,000</b>	\$ 42,572,000
已授權但未訂約	<b>93,542,000</b>	127,661,000
	<b><u>\$ 143,611,000</u></b>	<b><u>\$ 170,233,000</u></b>

上述承擔指附註8所述太平洋城項目第一期所產生之估計成本。

**17 重組**

本集團2003年財務報表附註20所述根據香港法例第32章公司條例第166條進行之協議安排，於本中期財務報告日期尚未實施。

**18 投資建議**

本集團2003年財務報表附註21所披露對中國北京太陽宮E區商業物業發展之投資建議正在進行。於本中期財務報告日期並無就此達成正式協議。

**19 結算日後事項**

2004年8月，本集團聯營公司CPDH訂立協議收購World Lexus餘下20%股權，詳情載於附註8。

**20 關連人士交易**

期內，本集團及其聯營公司曾向若干關連公司支付管理費用及其他開支，詳情載於本中期財務報告附註5(b)及8。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於2004年6月30日，本公司各董事於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第十五部）之股份，相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條款被當作或視為由彼等擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊或根據上市公司董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 可購買本公司普通股之權利：

本公司於2001年8月16日舉行之股東特別大會上批准購股權計劃，本公司董事會可酌情向本公司執行董事或高級僱員或本公司不時之附屬公司之任何董事或高級

僱員授出可認購本公司股份之購股權。期內董事所擁有購股權權益之變動詳情如下：

姓名	授出日期	每股行使價	行使期間	於2004年 1月1日購股權 獲行使時將 予發行之股 份數目	期內授出之 購股權 至2004年 6月30日	於2004年 6月30日 購股權獲行使 時將予發行 之股份數目
<b>董事</b>						
劉曉光先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月 28日至2004年 11月27日	5,388,900	—	5,388,900
程炳仁先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月 28日至2004年 11月27日	2,694,450	—	2,694,450
胡亦禮先生	2001年11月27日	港幣0.298元	2002年5月 28日至2004年 11月27日	5,388,900	—	5,388,900
余錫祺先生	2001年11月27日	港幣0.300元	2002年5月 28日至2004年 11月27日	2,694,450	—	2,694,450

除上文所披露者外，於2004年6月30日，本公司各董事或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條款被當作或視為由彼等擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊或根據上市公司董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 股東之權益及淡倉

於2004年6月30日，據董事所知，根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部規定，於本公司股份或相關股份中擁有須向本公司披露之權益或淡倉之人士／公司如下：

股東名稱	普通股數目
ING Groep N.V.	85,140,000
N.V. Haagsche Herverzekering Maatschapping van 1836	85,140,000

附註：

為避免重覆計算，謹請注意，根據證券及期貨條例規定，ING Groep N.V.因擁有N.V. Haagsche Herverzekering Maatschapping van 1836之權益而被視為擁有該公司所擁有之85,140,000股股份。

## 審核委員會

審核委員會由本公司三名非執行董事組成，其中兩名為獨立非執行董事。該委員會負責以顧問形式向董事會提供意見。本集團2004年中期業績提呈董事會通過前，委員會已於2004年9月14日舉行會議審閱該業績。

## 買賣或贖回股份

本公司或任何附屬公司於2004年1月1日至2004年6月30日期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 最佳應用守則

本公司於2004年1月1日至2004年6月30日期間一直遵守上市規則附錄14之規定，惟本公司非執行董事並無指定任期，而須根據本公司組織章程細則第97條於本公司股東週年大會上輪流退任並重選連任。

承董事會命  
主席  
劉曉光

香港，2004年9月17日

## 獨立審閱報告致ING北京投資有限公司董事局

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)獲貴公司指示並已審閱貴公司刊於第8頁至第26頁的中期財務報表。

### 董事及核數師各別的責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會所頒佈的《會計實務準則》第25號—「中期財務報告」的規定編製中期財務報表。中期財務報表由董事負責，並由董事核准通過。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對中期財務報告提出獨立結論，並按照雙方所協定的應聘條款，只向作為法人團體的董事會報告。除此之外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱工作

我們是按照香港會計師公會所頒佈的《核數準則》第700號—「中期財務報表的審閱」進行審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報表，評估財務報表中會計政策是否貫徹適用，帳項編列是否一致；帳項中另有說明的特別情況則除外。審閱不包括控制測試及資產、負債及交易驗證等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核小，所給予的保證程度也較審核低。因此，我們不會對中期財務報表發表審核意見。

## 結論

根據這項不構成審核的審閱工作，我們並沒有察覺截至2004年6月30日止6個月的中期財務報表需要作出任何重大的修訂。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，2004年9月17日