

# NEW CAPITAL INTERNATIONAL INVESTMENT LIMITED

## 新資本國際投資有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1062)

### 二零零六年中期業績

#### 業績

新資本國際投資有限公司(「本公司」或「新資本」)及其附屬公司(「本集團」)於2006年上半年之虧損為港幣2,543,562元，而2005年同期則為虧損港幣5,896,648元。

#### 期間回顧

中國之國內生產總值(國內生產總值)於2006年上半年按年增長10.9%至人民幣91,443億元。中國投資環境仍然熾熱，於2006年上半年中國之固定資產投資(固定資產投資)按年上升31.3%至人民幣36,368.4億元。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。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。

##### 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。第一期稅項清算工作正在進行，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A期A4及A5幢樓房之銷售已於市場啟動。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A期及第三期建築工程預計已2007年底完成。

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，以盡量減低新規例對該項目之影響。

### 武漢興城大廈

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，總樓面面積達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2013年8月及2015年1月屆滿。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。本集團正在完成投資結構之最後階段。收購一旦完成，其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。就對一項委託投資作出減值虧損撥備後，本集團分佔遠東儀表之溢利約為港幣2,210,000元。

### 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，創維股份之估價為每股股份港幣0.76元。本集團持有3,954,000股中國建設銀行股份有限公司－H股，於2006年6月底之估價為每股股份港幣3.55元。

### 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。

本公司董事會公佈本集團於2006年1月1日至2006年6月30日期間之未經審核業績如下：—

## 截至2006年6月30日止6個月之簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止6個月	
		2006年 港幣元 (未經審核)	2005年 港幣元 (未經審核)
營業額	4	592,645	374,940
其他淨收益(虧損)		10,682	(20,366)
經營支出		(5,350,221)	(4,955,484)
分佔聯營公司溢利(虧損)	5	866,457	(4,360,818)
出售持作買賣證券之收益		1,336,875	-
視作出售聯營公司之收益		-	3,065,080
		<u>(2,543,562)</u>	<u>(5,896,648)</u>
本期間虧損			
每股虧損			
基本	7	<u>港幣(0.403)仙</u>	<u>港幣(0.911)仙</u>

## 於2006年6月30日之簡明綜合資產負債表

	附註	2006年 6月30日 港幣元 (未經審核)	2005年 12月31日 港幣元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		434,190	498,024
聯營公司權益		82,406,747	81,347,993
可供出售證券		21,636,700	21,976,950
投資按金		29,284,932	29,284,932
		<u>133,762,569</u>	<u>133,107,899</u>
流動資產			
其他應收賬款		342,062	309,542
銀行結餘		30,382,674	38,967,253
		<u>30,724,736</u>	<u>39,276,795</u>
流動負債			
其他應付賬款		1,311,832	1,379,222
		<u>1,311,832</u>	<u>1,379,222</u>
淨流動資產		<u>29,412,904</u>	<u>37,897,573</u>
總資產減流動負債		<u><u>163,175,473</u></u>	<u><u>171,005,472</u></u>
資本及儲備			
股本		6,232,840	6,471,140
儲備		156,942,633	164,534,332
		<u>163,175,473</u>	<u>171,005,472</u>
每股資產淨值	8	<u><u>0.262</u></u>	<u><u>0.264</u></u>

附註：

## 1. 編製基準

### 重組

本公司在2003年8月1日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(經1961年法例併合及修訂)註冊成立。根據重組建議，ING北京投資有限公司(「ING北京」)按2005年1月13日致ING北京股東之文件所述，根據香港法例第32章香港公司條例第166條以換股計劃(「換股計劃」)方式，成為本公司之全資附屬公司，而本公司於2005年4月13日(即換股計劃生效日期)成為集團現時屬下各公司之控股公司。此乃通過按本公司2005年年報之財務報表附註13所載，本公司收購其他附屬公司當時之控股公司ING北京全部已發行股本而實現。

ING北京已撤回股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之上市地位，而本公司股份於2005年4月13日起以介紹形式在聯交所上市。

換股計劃於2005年4月13日生效，換股計劃之影響尚未於2005年1月1日開始會計期間本公司之財務報表中反映。然而，由於所有參與換股計劃之公司在換股計劃生效前後當時均由同一群股東共同擁有，因此合併前已存在之控股方之風險與利益將會持續。本集團截至2005年6月30日止期間之業績已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」按照合併會計法編製。

因此，本集團截至2005年6月30日止期間之業績包括本集團現時屬下各公司2005年1月1日(或較後之註冊成立日期)至2005年6月30日止期間之財務業績，猶如現行集團架構於期間一直存在而無變動。

### 編製基準

本簡明財務報表乃按照聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製，並遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。

## 2. 主要會計政策

編製簡明財務報表時，乃採用歷史成本作為計量基準，惟若干金融工具以公平值計量。

簡明財務報表所採用之會計政策與本集團截至2005年12月31日止年度全年財務報表所編製者一致。

於本中期期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之一系列新訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，於2005年12月1日或2006年1月1日開始之會計期間生效。採納該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間編製及呈列之業績並無重大影響。因此，無須就過往期間作出任何調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期採納該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號	根據香港會計準則第29號 嚴重通脹經濟中之 財務報告應用重列法 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 自2007年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 自2006年3月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 自2006年5月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 自2006年6月1日或之後開始之年度期間生效

### 3. 業務及地區分類

本集團主要業務為持有公司或機構之股本投資，而該等公司或企業於中華人民共和國(「中國」)有重大業務權益或參與經營。由於本集團及其聯營公司之業績大部份來自中國，故無呈列地區分類資料。

### 4. 營業額

營業額指利息收入及可供出售證券之股息收入，分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣元	2005年 港幣元
銀行存款利息收入	492,645	374,940
可供出售證券之股息收入	100,000	—
	<u>592,645</u>	<u>374,940</u>

### 5. 分佔聯營公司溢利(虧損)

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣元	2005年 港幣元
分佔聯營公司業績	1,117,135	(4,917,839)
分佔聯營公司稅項	(250,678)	557,021
	<u>866,457</u>	<u>(4,360,818)</u>

## 6. 稅項

由於本集團於該兩個期間並無賺取任何應課稅溢利，故此並無就截至2006年及2005年6月30日止期間之香港利得稅作出撥備。期內或於結算日，並無重大未撥備遞延稅項。

## 7. 每股虧損

本公司普通股股權持有人應佔之每股虧損乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣元	2005年 港幣元
虧損		
就每股虧損而言之虧損	<u>2,543,562</u>	<u>5,896,648</u>
股份數目		
就每股基本虧損而言之 加權平均普通股數目	<u>630,513,503</u>	<u>647,114,000</u>

由於該兩個期間並無潛在普通股，故此並無呈列每股攤薄虧損。

## 8. 每股資產淨值

於2006年6月30日每股資產淨值乃根據於2006年6月30日之綜合資產淨值港幣163,175,473元（2005年12月31日：港幣171,005,472元）及於2006年6月30日已發行普通股623,284,000股（2005年12月31日：647,114,000股普通股）計算。

## 9. 比較數字

為與本期間之呈列一致，若干比較數字已重列。

## 中期股息

董事會並不建議派發截至2006年6月30日止期間之中期股息（2005年：無）。

## 僱員

於2006年6月30日，本集團僱有三名僱員，並向彼等支付基本薪金及設立強制性公積金計劃。本公司並無授出購股權。

## 審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。該委員會負責以顧問形式向董事會提供意見。本集團2006年中期業績提呈董事會通過前，委員會已於2006年9月13日舉行會議審閱該業績。

## 買賣、出售或贖回股份

於2006年1月1日至2006年4月19日期間，本公司透過香港聯合交易所有限公司贖回23,830,000股每股面值0.01港元之股份，價位介乎每股0.158港元至0.255港元。所有贖回股份隨即註銷。

## 遵守公司管治常規守則

於截至2006年6月30日止6個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載公司管治常規守則之所有守則條文，惟本公司非執行董事並無指定任期，而須於本公司股東週年大會上輪流退任並重選連任，及董事會主席並無出席2006年5月26日舉行之本公司股東週年大會。

## 遵守證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄10所載董事進行證券交易之標準守則為其本身有關本公司董事進行證券交易之行為守則（「守則」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於期內已遵守守則所載之規定標準。

## 董事

於本公佈日期，董事會由劉曉光先生、程炳仁先生、胡亦穠先生及劉學民先生擔任執行董事，由鄭俊偉先生、杜振基先生及馮子華先生擔任獨立非執行董事。

承董事會命  
劉曉光  
主席

香港，2006年9月20日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。