

# 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)

### 二零零七年中期業績

#### 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2007年上半年之溢利為港幣302,278元，而2006年同期則為虧損港幣2,543,562元。

#### 期間回顧

中國經濟於第二季度增長11.9%，其國內生產總值創下自1995年以來之最高點。於2007年上半年，中國固定資產投資按年增長26.7%至46,077.8億元人民幣。房地產業之投資於期內增長31.3%至11,140億元人民幣，而2006年上半年則增長27.9%至8,487.1億元人民幣。

於回顧期內，本集團根據策略計劃整合其業務，將其精力及資源投放於極具潛力之項目。本集團於2002年注資China Property Development (Holdings) Limited(「CPDH」)，佔33.42%股本權益。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。第一期發展項目產生之溢利已反映於2006年財務報表內。展望2007年第四季度，該項目將建成三個總樓面面積約51,000平方米之單位，新近落成單元所產生之溢利將於稅項審核結算完成時確認。於2007年初，本集團已收購武漢興城大廈兩層商業樓面；是項收購將為本集團帶來穩定租金收入及升值潛力。鑑於中國經濟及旅遊業之增長引領酒店業快速發展，本集團投資中國經濟型酒店投資有限公司並於2007年3月在四川成都成立合營公司。本集團繼續監控此合營計劃，於中國西南地區建立經濟型連鎖酒店，務求達到理想業績。

#### 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%。

## 麗都水岸

麗都水岸項目，為一項面積為338,000平方米之混合發展項目，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及燕莎商業區只需10分鐘車程，深受外地人歡迎。

麗都水岸第一期包括三幢高層板房樓房及一間會所大樓。第一期住宅單位已完成，並於2006年4月底交付買家入住。溢利已於2006年底計入財務報表。

第二A期由A4及A5兩幢大樓組成，其建築工程已大致竣工，而項目發展公司正進行調整及保養工作，並於8月底開始向買家交付144個單位。

第三期為B5大樓。B5大樓之外牆鋪磚工程已完工，但仍在進行內部裝修。預期可於2007年10月交付買家入住。

A4、A5及B5大樓之稅項結算工作將緊隨交收後完成，屆時將可確定溢利。

第二B期A6大樓為公寓式辦公大樓及零售商鋪。項目公司預期於9月底重置餘下一個住宅後開始施工。第四期包括B6大樓，為面積逾24,000平方米之低層公寓單位，現正籌備重置及土地清理工作。

## 武漢興城大廈

武漢市為湖北省省會，乃位處長江中游之都會中心，華中國家工業基地之樞紐。

興城大廈為屹立於武漢江漢區市中心之商業大廈，鄰近購物商場、豪華住宅及商業大樓。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。

本集團已收購港盈實業有限公司，該公司為一家在香港註冊之公司，持有武漢興城大廈一樓及二樓兩層零售樓層，並已出租予中信實業銀行武漢分行及北京伊力諾依家品店。該收購為本集團帶來每年8%之保證租金收益。

## 中國經濟型酒店投資有限公司

於2006年12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」）之合營公司，以營運及管理中國之經濟型酒店業務。岷山為中國成都之主要酒店投資及酒店管理公司之一，將會為合營公司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家經濟型酒店。此新合營公司旨在擴展安逸網絡至西南區其他城市。

合營公司之政府批文及營業執照已於2007年3月9日領取。該公司有待董事會決定方開始營業。該公司受其主要管理層員工暫時未能提供服務而影響營業。

## 北京遠東儀表有限公司（「遠東儀表」）

根據於2007年6月30日之未經審核管理賬目，遠東儀表之收益及溢利分別達人民幣168,000,000元及人民幣9,460,000元，較2006年同期分別增長34%及4%。儘管遠東儀表之銷售額上升，惟其盈利能力並無相應提升。此反映遠東儀表之生產組合仍集中於傳統電器及裝配第三方產品。該公司轉為生產本身開發產品之成果有待觀察。

於2002年3月，本集團訂立一份有條件協議，向北京首創集團出售遠東儀表之9%股權，作價約人民幣14,000,000元，於5年內支付。有條件銷售協議已於2007年3月屆滿，惟出售條件尚未達成，亦未償付代價，故北京首創集團須就未向本集團償付部分代價歸還遠東儀表之股權予本集團。本集團貫徹其計劃尋求策略買家收購遠東儀表之9%股權，以兌現其銷售收益。

## 上市公司投資

於2005年10月24日，本公司按每股港幣2.35元認購中國建設銀行股份有限公司－H股（「中國建設銀行」）3,954,000股股份。於2007年1月，本公司已出售餘下1,000,000股中國建設銀行股份。該出售為本集團帶來約港幣2,450,000元收益。

於2007年3月及4月，本集團亦已出售創維數碼控股有限公司（「創維」）餘下之2,190,000股股份。該出售為本集團帶來約港幣252,000元收益。

## 展望

近期利率上升及中國實行一系列宏觀調控措施，更為有效地調節中國之過熱市場，長遠而言，將有利於經濟發展及物業市場。隨著經濟強勁增長及人民幣不斷升值，中國將湧現許多新興高增長行業及地區。近年，中國對經濟實惠之小型酒店需求愈來愈殷切，且中國中西部之經濟發展較沿海地區更快，本集團相信，透過其廣闊之網絡、豐富經驗及市場認知，加上將業務分散至不同領域及行業，以及物色極具發展潛力之項目，勢必為股東帶來更可觀回報。展望未來，本公司董事會對本公司之前景滿懷信心。

## 截至2007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	
		2007年 港幣元 (未經審核)	2006年 港幣元 (未經審核)
營業額	4	591,217	592,645
其他收益		75,134	10,682
經營支出		(5,149,896)	(5,350,221)
分佔聯營公司溢利		1,182,407	866,457
分佔共同控制實體溢利		902,409	—
出售持作買賣證券之收益		—	1,336,875
出售可供出售證券之收益		2,701,007	—
本期間溢利(虧損)		<u>302,278</u>	<u>(2,543,562)</u>
每股盈利(虧損)			
基本	6	<u>港幣0.049仙</u>	<u>港幣(0.403)仙</u>

## 於2007年6月30日之簡明綜合資產負債表

	附註	2007年 6月30日 港幣元 (未經審核)	2006年 12月31日 港幣元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		277,117	365,687
聯營公司權益		93,201,335	110,856,719
共同控制實體權益		21,825,699	-
可供出售證券		-	6,636,300
投資按金		-	29,284,932
		<u>115,304,151</u>	<u>147,143,638</u>
流動資產			
共同控制實體應收款項		10,648,344	-
聯營公司應收股息		21,606,409	-
其他應收賬款		13,293,302	12,713,975
銀行結餘		23,559,122	33,461,172
		<u>69,107,177</u>	<u>46,175,147</u>
流動負債			
其他應付賬款		1,910,149	1,653,362
		<u>67,197,028</u>	<u>44,521,785</u>
淨流動資產		<u>182,501,179</u>	<u>191,665,423</u>
總資產減流動負債		<u>182,501,179</u>	<u>191,665,423</u>
資本及儲備			
股本		6,200,940	6,202,140
儲備		176,300,239	185,463,283
		<u>182,501,179</u>	<u>191,665,423</u>
每股資產淨值	7	<u>0.294</u>	<u>0.309</u>

附註：

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製，並遵守香港會計師公會（「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

編製簡明綜合財務報表時，乃採用歷史成本作為基準，惟若干金融工具則以公平值計量。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至2006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若干新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），於本集團2007年1月1日開始之財政年度生效。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或財務狀況並無重大影響。因此，毋須就過往期間確定任何調整。

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	應用香港會計準則第29號 「嚴重通脹經濟中之 財務報告」下的重列法 <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>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2007年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2006年3月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2006年5月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2006年6月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2006年11月1日或之後開始之年度期間生效。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。

香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2007年3月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2008年1月1日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期採納該等準則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。

### 3. 業務及地區分部

本集團主要業務為持有公司或其他實體之股本投資，並以其主要業務在中華人民共和國（「中國」）或涉及中國作為單一業務分部。由於本集團及其聯營公司之業績主要源自中國，故並無呈列地區分部資料。

### 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	
	2007年 港幣元	2006年 港幣元
銀行存款利息收入	591,217	492,645
可供出售證券之股息收入	—	100,000
	<u>591,217</u>	<u>592,645</u>

### 5. 稅項

由於本集團於截至2007年及2006年6月30日止期間並無賺取任何應課稅溢利，故此並無就該兩個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。

### 6. 每股盈利（虧損）

本公司普通股持有人應佔每股盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣元	2006年 港幣元
用於計算每股盈利（虧損）之盈利（虧損）	<u>302,278</u>	<u>(2,543,562)</u>
股份數目 用於計算每股盈利（虧損）之 加權平均普通股數目	<u>620,100,629</u>	<u>630,513,503</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盈利。

### 7. 每股資產淨值

於2007年6月30日之每股資產淨值乃根據於2007年6月30日之綜合資產淨值港幣182,501,179元（2006年12月31日：港幣191,665,423元）及於2007年6月30日已發行普通股620,094,000股（2006年12月31日：620,214,000股普通股）計算。

## 中期股息

董事會並不建議派發截至2007年6月30日止期間之中期股息(2006年：無)。

## 僱員

於2007年6月30日，本集團僱有六名僱員。向僱員支付基本薪金、酌情花紅及設立強制性公積金計劃。

## 審核委員會

審核委員會由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推薦意見。本集團2007年中期業績提呈董事會通過前，委員會已於2007年9月14日舉行會議審閱該業績。

## 買賣或贖回股份

於2007年6月30日，本公司透過香港聯合交易所有限公司購回120,000股每股面值港幣0.01元之股份，價位介乎每股港幣0.182元至港幣0.185元。所有購回股份隨即註銷。

## 遵守企業管治常規守則

於截至2007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所載企業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值退任並重選連任，惟董事會主席因其他業務繁重並無出席2007年5月28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的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、胡亦穠先生、程炳仁先生、劉學民先生及石濤先生擔任執行董事，由杜振基先生、鄺俊偉先生及馮子華先生擔任獨立非執行董事。

承董事會命  
主席  
劉曉光

香港，2007年9月17日

\* 僅供識別