

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)

New Capita

二
零
零
七
年
中
期
報
告

* 僅供識別

期間回顧

新資本國際投資有限公司（「本公司」或「新資本」）董事會公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2007年6月30日止6個月之未經審核中期業績。截至2007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。

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。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）連同經選擇之解釋附註載於本報告第6至10頁。

流動資金及財務資源

於2007年6月30日，本公司之現金及銀行結餘為港幣23,559,122元（2006年12月31日：港幣33,461,172元）。由於所有保留現金以港元短期存款存放於香港一間主要銀行，因此本公司承擔之外匯波動風險輕微。董事會相信，本公司擁有足夠財務資源應付即時投資及營運資金需求。

於2007年6月30日，本公司之資產價值港幣182,501,179元（2006年12月31日：港幣191,665,423元），並無任何借款或長期負債，本公司因而處於非常有利位置實現投資策略及投資機會。

資本結構

截至2007年6月30日止6個月，本公司之資本結構並無變動。

資產抵押及或然負債

於2007年6月30日，本公司概無抵押資產或任何重大或然負債（2006年12月31日：無）。

業務回顧

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積約 51,000 平方米之單元，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一市場麗都商圈，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。

簡明綜合損益表

截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月

	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	5	2,701,007	–
本期間溢利 (虧損)	6	<u>302,278</u>	<u>(2,543,562)</u>
每股盈利 (虧損)			
基本	9	<u>港幣 0.049 仙</u>	<u>港幣 (0.403) 仙</u>

簡明綜合資產負債表

於 2007 年 6 月 30 日

	附註	於 2007 年 6 月 30 日 港幣元 (未經審核)	於 2006 年 12 月 31 日 港幣元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	277,117	365,687
聯營公司權益	11	93,201,335	110,856,719
共同控制實體權益	12	21,825,699	–
可供出售證券	13	–	6,636,300
投資按金	14	–	29,284,932
		115,304,151	147,143,638
流動資產			
共同控制實體應收款項	15	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	16	23,559,122	33,461,172
		69,107,177	46,175,147
流動負債			
其他應付賬款		1,910,149	1,653,362
		67,197,028	44,521,785
淨流動資產			
		182,501,179	191,665,423
總資產減流動負債			
資本及儲備			
股本	17	6,200,940	6,202,140
儲備		176,300,239	185,463,283
		182,501,179	191,665,423
每股資產淨值			
	19	0.294	0.309

簡明綜合權益變動表

截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月

	本公司股權持有人應佔							總額 港幣元
	股本 港幣元	股份 溢價賬 港幣元	特殊儲備 港幣元	匯兌儲備 港幣元	公平值 儲備 港幣元	贖回 股本儲備 港幣元	累計虧損 港幣元	
於 2007 年 1 月 1 日	6,202,140	177,760,966	382,880,958	5,951,002	2,291,500	269,000	(383,690,143)	191,665,423
可供出售證券 公平值變動	-	-	-	-	409,507	-	-	409,507
換算中國聯聲公司 財務報表產生的 匯兌差額	-	-	-	2,768,618	-	-	-	2,768,618
直接於權益確認的 本期間收入淨額	-	-	-	2,768,618	409,507	-	-	3,178,125
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	302,278	302,278
轉撥至出售可供 出售證券的 溢利或虧損	-	-	-	-	(2,701,007)	-	-	(2,701,007)
本期間確認收入與 支出總額	-	-	-	2,768,618	(2,291,500)	-	302,278	779,396
購回股份	(1,200)	-	-	-	-	1,200	(1,200)	(1,200)
購回股份溢價	-	-	-	-	-	-	(20,936)	(20,936)
2006 年末期股息 (附註)	-	(9,921,504)	-	-	-	-	-	(9,921,504)
於 2007 年 6 月 30 日	<u>6,200,940</u>	<u>167,839,462</u>	<u>382,880,958</u>	<u>8,719,620</u>	<u>-</u>	<u>270,200</u>	<u>(383,410,001)</u>	<u>182,501,179</u>

本公司股權持有人應佔

	股本 港幣元	股份 溢價賬 港幣元	特殊儲備 港幣元	匯兌儲備 港幣元	公平值 儲備 港幣元	贖回 股本儲備 港幣元	累計虧損 港幣元	總額 港幣元
於2006年1月1日	6,471,140	177,760,966	382,880,958	4,048,753	3,590,945	-	(403,747,290)	171,005,472
可供出售證券 公平值變動	-	-	-	-	(340,250)	-	-	(340,250)
換算中國聯營公司 財務報表產生 的匯兌差額	-	-	-	184,203	-	-	-	184,203
直接於權益確認的 本期間支出淨額	-	-	-	184,203	(340,250)	-	-	(156,047)
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(2,543,562)	(2,543,562)
本期間確認收入 與支出總額	-	-	-	184,203	(340,250)	-	(2,543,562)	(2,699,609)
購回股份	(238,300)	-	-	-	-	238,300	(238,300)	(238,300)
購回股份溢價	-	-	-	-	-	-	(4,892,090)	(4,892,090)
於2006年6月30日	<u>6,232,840</u>	<u>177,760,966</u>	<u>382,880,958</u>	<u>4,232,956</u>	<u>3,250,695</u>	<u>238,300</u>	<u>(411,421,242)</u>	<u>163,175,473</u>

附註：根據在2007年5月28日召開的股東週年大會上通過的決議案，本公司於股份溢價賬中支付及分派截至2006年12月31日止年度的末期股息每股港幣1.6仙達港幣9,921,504元。

簡明綜合現金流量表

截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2007 年	2006 年
	港幣元	港幣元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務所得（所用）現金淨額	3,100,583	(3,430,689)
投資業務所用現金淨額		
購置物業、廠房與設備	(4,800)	(23,500)
共同控制實體投資	(10,100,000)	–
出售可供出售證券所得款項	7,045,807	–
	(3,058,993)	(23,500)
融資活動所用現金淨額		
已付股息	(9,921,504)	–
購回股份	(22,136)	(5,130,390)
	(9,943,640)	(5,130,390)
現金及現金等價物減少淨值	(9,902,050)	(8,584,579)
於 1 月 1 日的現金及現金等價物	33,461,172	38,967,253
於 6 月 30 日的現金及現金等價物	23,559,122	30,382,674

簡明綜合財務報表附註

截至2007年6月30日止6個月（未經審核）

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（「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（「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¹

香港財務報告準則第7號

金融工具：披露¹

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²

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³

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⁴

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⁵

¹ 於2007年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2006年3月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2006年5月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2006年6月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於2006年11月1日或之後開始之年度期間生效。

2. 主要會計政策 (續)

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 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分類 ¹
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 ²
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 ³

¹ 於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2007年3月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 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	2006年
	港幣元	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. 出售可供出售證券收益

	2007年			2006年
	創維數碼控股 有限公司 〔創維數碼〕 港幣元	中國建設 銀行股份 有限公司 〔中國建 設銀行〕 港幣元	總額 港幣元	港幣元
銷售所得款項，				
扣除費用	2,223,183	4,822,624	7,045,807	—
原成本	<u>(1,971,000)</u>	<u>(2,373,800)</u>	<u>(4,344,800)</u>	<u>—</u>
	<u>252,183</u>	<u>2,448,824</u>	<u>2,701,007</u>	<u>—</u>

本期間出售的收益包括港幣2,701,007元，該金額轉賬自公平值儲備。

6. 本期間(溢利)/虧損

本期間溢利/(虧損)已計入(扣除)以下各項：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣元	2006年 港幣元
其他收益：		
匯兌收益淨值	15,134	10,674
雜項	60,000	8
	<u>75,134</u>	<u>10,682</u>
經營費用：		
行政費用(附註)	-	(396,712)
託管費用(附註)	(31,669)	(25,000)
折舊	(93,370)	(87,334)
法律及秘書費用	(305,882)	(68,737)
投資管理費用(附註)	(150,000)	(2,158,262)
項目管理費用(附註)	(936,250)	-
員工成本	(1,466,249)	(655,741)
其他經營費用	(2,166,476)	(1,958,435)
	<u>(5,149,896)</u>	<u>(5,350,221)</u>

附註：

直至2007年6月30止，行政費用已支付予ING Groep N.V.的全資附屬公司Orangefield Management (Hong Kong) Limited(前稱ING Management (Hong Kong) Limited)。行政費用每年按固定金額支付。去年，本公司已經與Orangefield Management (Hong Kong) Limited終止此項行政費用。直至2006年12月29日止，ING Groep N.V.為本公司主要股東。

於2006年9月20日，本集團與Orangefield Management (Hong Kong) Limited訂定託管人協議。本期間，本集團支付港幣31,669元託管費予Orangefield Management (Hong Kong) Limited。

6. 本期間(溢利)／虧損(續)

附註：(續)

項目管理費用支付予ZY International Project Management Limited。本公司支付ZY International Project Management Limited一筆款項作為項目顧問及管理服務的補償。因本公司其中一位董事為ZY International Project Management Limited的股東，故此該公司為本公司的關連方。

投資管理費用已支付予ING Groep N.V.的全資附屬公司ING Real Estate (Asia) Limited。管理費用按本公司資產淨值年息2厘計算。於2006年8月21日，本公司與一獨立方訂定新的投資管理協議而費用每年按固定金額支付。新的投資管理協議2006年9月1日生效，初步為期三年。向ING Real Estate (Asia) Limited支付的管理費於2006年8月31日終止。

7. 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。

8. 股息

根據在2007年5月28日召開的股東週年大會上通過的決議案，本公司支付截至2006年12月31日止年度的末期股息每股港幣1.6仙。

本公司於過往期間並無支付或宣派股息。

9. 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。

10. 物業、廠房及設備

截至2007年6月30日止6個月，本集團使用港幣4,800元(2006年6月30日：港幣23,500元)收購物業、廠房及設備。

11. 聯營公司權益

	於2007年 6月30日 港幣元	於2006年 12月31日 港幣元
分佔資產淨值	<u>93,201,335</u>	<u>110,856,719</u>

11. 聯營公司權益 (續)

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

- (i) 本集團擁有CPDH 33.42%股本權益及持有CPDH 20.49%投票權。CPDH於2002年透過其全資附屬公司Sound Advantage Limited(「Sound Advantage」)及Choice Capital Limited(「Choice Capital」)，收購World Lexus Pacific Limited(「World Lexus」) 80%的權益。World Lexus的唯一資產為在中國北京市朝陽區Jiangtai Town的麗都地區從事物業發展項目(「太平洋城項目」)之全資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」)。

太平洋城項目為高層公寓混合別墅之中密度住宅區。項目發展將分數個階段進行。已取得第一期的竣工證書而有關物業銷售收益已經於截至2006年12月31日止年度確認。第二A期及第三期的物業預售已分別於2005年9月及2005年12月開始。第二A期及第三期的工程不久將竣工並計劃於2007年第三季度交付予買家。

- (ii) 誠如2006年年報所披露，World Lexus及北京太平洋城分別就World Lexus前少數股東違反若干股本轉讓協議及向一間顧問公司提出法律訴訟而有或然負債。

該等索償現正處於仲裁訴訟階段。首次仲裁訴訟聆訊已於2007年4月20日結束。第二次聆訊定於2008年5月進行。

本公司董事考慮上述訴訟及索償之狀況及CPDH及World Lexus董事提供之資料後認為，毋須在財務報表中本集團聯營公司作出撥備或額外減值虧損，因其於本集團財務報表中以股本賬目入賬。本公司董事認為將不會出現其他有關仲裁訴訟之或然負債。

11. 聯營公司權益 (續)

(b) 北京遠東儀表有限公司 (「北京遠東」)

2002年3月，本集團與北京首創集團訂立有條件協議。據此，在達成若干條件之前提下，本集團同意按約人民幣1,400萬元之代價出售北京遠東之9%股權。有關代價可在5年內支付。截至2006年12月31日，由於未能達成條件(包括支付代價)，該項出售並未入賬。根據本集團與北京首創集團之協議，於截至2006年12月31日止5年期間屆滿時，北京首創集團須向本集團轉讓有關該未支付代價部份之北京遠東股權。本集團會就尚未支付之代價繼續按所佔權益比例攤分損益。因此，雖然有條件協議於期內屆滿，但本集團仍按北京遠東本期間業績35%入賬。本集團現正與北京首創集團就轉讓9%權益方案進行磋商，惟於中期財務資料獲董事授權刊發日期仍未達成協議。本公司一名董事亦為北京首創集團之高級管理層成員。

12. 共同控制實體權益

	於2007年 6月30日 港幣元	於2006年 12月31日 港幣元
分佔資產淨值	<u>21,825,699</u>	<u>—</u>

(a) 港盈實業有限公司

期內，本集團與投資按金(載於附註14)的賣方訂立協議(「該協議」)，以轉讓在中國持有若干投資物業的港盈實業股權的方式支付尚未繳納的投資按金。

港盈實業有法定及已發行股本港幣10,000元，分為300股普通股、9,000股無投票權普通股及700股可贖回附投票權遞延股份，每股股份面值港幣1元。

12. 共同控制實體權益 (續)

(a) 港盈實業有限公司(續)

根據該協議，本集團購入港盈實業的300股普通股及9,000股無投票權普通股(每股股份面值港幣1元)，加港盈實業應付及結欠賣方本金額港幣10,637,254元的貸款；有關代價乃以償清為數港幣29,284,932元的投資按金的方式全數及妥當作出。

本集團於港盈實業的分佔溢利與投票權比例分別為100%及30%。

賣方隨後就位於中國之投資物業之現有租約提供最低年度租金保證。賣方亦給予本集團選擇權，可於2011年1月1日至2011年12月31日期間隨時責成賣方以該協議所載的預先釐定代價購買本集團於港盈實業的一切法律及實益權益及應付港盈實業貸款。

董事認為共同控制實體權益可自本集團應佔該等中國物業投資的權益中收回，因此，並無於2007年6月30日確認投資減值虧損及共同控制實體應收款項。

(b) 中國經濟型酒店投資有限公司(「中國經濟型酒店」)

本集團簽訂協議成立共同控制實體中國經濟型酒店，以投資安逸(四川)酒店發展有限公司(「安逸」)。中國經濟型酒店於2007年1月成立，法定股本港幣20,200,000元，分為10,100,000股每股面值港幣1元之普通股及10,100,000股每股面值港幣1元無投票權股份。本集團認購3,030,000股普通股及7,070,000股無投票權股份，總代價港幣10,100,000元，而本集團享有中國經濟型酒店50%股本權益及其股東大會30%投票權。

安逸為於2007年3月在中國成立的中外合資合營企業，於中國營辦及管理經濟型酒店業務。中國經濟型酒店已認購安逸90.9%權益，總代價人民幣2,000萬元。

安逸於中期財務資料獲董事授權刊發日期時尚未開始營業。

13. 可供出售證券

	於2007年 6月30日 港幣元	於2006年 12月31日 港幣元
上市投資，按成本	-	4,344,800
公平值調整	-	2,291,500
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	-	6,636,300

上述金額指本集團於創維數碼與中國建設銀行的投資，該等股份在聯交所上市。期內，誠如附註6所載該等股份已予出售。

14. 投資按金

該數額指2003年根據於2003年11月10日訂立的購買協議而購買一間中國合營企業15%股權所支付的收購代價。該中國合營企業在中國北京市太陽宮F區從事住宅物業發展。由於延誤致使股權轉讓未能於2004年10月31日前生效，購買協議已終止。

根據日期為2005年5月10日的支付協議，投資按金港幣3,500萬元加上補償將由賣方於2005年6月30日及2005年12月31日分兩次退回。首期港幣570萬元已於2005年7月收取，並於財務報表按投資按金的部份還款入賬。

於2005年12月31日，賣方並未償還末期款項。期內，本集團經已與賣方訂立協議，以轉讓在中國持有若干投資物業的共同控制實體的股權的方式支付投資按金的餘額。

共同控制實體的詳情載於附註12。

15. 應收共同控制實體款項

此款項為免息、無抵押及按要求償還。款項的詳情載於附註12。

16. 銀行結餘

	於2007年 6月30日 港幣元	於2006年 12月31日 港幣元
銀行存款	22,063,198	15,500,976
銀行現金	1,495,924	17,960,196
	<u>23,559,122</u>	<u>33,461,172</u>

銀行存款指由開始計三個月內到期之定期存款。

17. 股本

	股份數目	股本 港幣元
每股面值港幣0.01元的普通股：		
法定：		
於2006年12月31日及2007年6月30日	<u>12,000,000,000</u>	<u>120,000,000</u>
已發行及已繳足：		
於2007年1月1日	620,214,000	6,202,140
購回股份	<u>(120,000)</u>	<u>(1,200)</u>
於2007年6月30日	<u>620,094,000</u>	<u>6,200,940</u>

本公司於聯交所購回以下本身的股份：

月份	股份數目	每股價位		總代價 港幣元
		最低 港幣元	最高 港幣元	
2007年1月	<u>120,000</u>	<u>0.182</u>	<u>0.185</u>	<u>22,136</u>

以上股份於購回後已被註銷且已按其面值減少本公司已發行股本。股份溢價於累計虧損扣除。與已註銷股份面值相等的金額已經由累計虧損轉賬至贖回股本儲備。

18. 權益補償福利

本公司設有購股權計劃，據此，董事會可向本公司及其附屬公司的僱員（包括董事）授出購股權，以認購本公司股份。每份購股權賦予持有人權利認購1股本公司股份。

期內，於本公司的新購股權項下概無授出任何購股權或於2007年6月30日概無任何尚未行使的購股權。

19. 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。

20. 關連人士交易

(a) 期內，本集團向其關連公司支付管理費用及其他費用，有關詳情載於本中期財務報告附註6。

(b) 以下載列為本集團主要管理層成員的薪酬：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣元	2006年 港幣元
薪金及其他短期僱員福利	747,500	652,741
退休計劃供款	6,000	3,000
	<u>753,500</u>	<u>655,741</u>

中期財務資料審閱報告

致新資本國際投資有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱載於第 6 至 22 頁的中期財務資料。此中期財務資料包括新資本國際投資有限公司於 2007 年 6 月 30 日的簡明綜合資產負債表與截至該日止 6 個月期間的相關簡明綜合損益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」。董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及呈列本中期財務資料。本核數師的責任是根據審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘的協定條款僅向作為實體的閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2007 年 9 月 17 日

董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於 2007 年 6 月 30 日，本公司各董事或行政總裁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、相關股份或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 2007 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：

名稱	股份數目	概約股權百分比
林思雨（附註 1）	107,600,000	17.35
Sense Control International Limited（附註 1）	107,600,000	17.35
Dover VI Associates, LLC（附註 2）	105,800,000	17.06
Dover VI Associates, L.P.（附註 2）	105,800,000	17.06
Dover SPING GP LLC（附註 2）	85,140,000	13.73
Dover SPING L.P.（附註 2）	85,140,000	13.73
Dover Street VI L.P.（附註 2）	20,660,000	3.33

附註：

1. Sense Control International Limited 由林思雨先生全資實益擁有，因此林思雨先生被視為於同一批由 Sense Control International Limited 所持有之股份中擁有權益。
2. (a) 85,140,000 股股份乃由 Dover SPING L.P. 所持有。而 Dover SPING GP LLC 擁有 Dover SPING L.P. 之控股權益。因此，Dover SPING GP LLC 被視為於同一批由 Dover SPING L.P. 所持有之股份中擁有權益。
(b) 20,660,000 股股份乃由 Dover Street VI L.P. 持有。

- (c) Dover VI Associates, LLC 擁有 Dover VI Associates L.P. 之控股權益，而 Dover VI Associates L.P. 擁有 Dover SPING GP LLC 及 Dover Street VI L.P. 之控股權益。因此，Dover VI Associates, LLC 及 Dover VI Associates L.P. 均被視為於 Dover SPING L.P. 所持有之 85,140,000 股股份及 Dover Street VI L.P. 所持有之 20,660,000 股股份中擁有權益。

購股權計劃

本公司自 2005 年 4 月 13 日起採納購股權計劃，據此，本公司董事會可酌情向本公司董事、僱員、執行人員或管理人員或本公司不時之附屬公司之任何董事、僱員或執行人員授出可認購本公司股份之購股權。

於 2007 年 6 月 30 日，自採納購股權計劃以來並無授出購股權。於 2007 年 6 月 30 日並無未行使之購股權。

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）。

資產抵押及或然負債

於 2007 年 6 月 30 日，本公司概無資產抵押或任何重大或然負債（2006 年 12 月 31 日：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。

薪酬委員會

薪酬委員會由董事會主席劉曉光先生領導。薪酬委員會其他成員為三名獨立非執行董事杜振基先生、鄭俊偉先生及馮子華先生。

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安排並無出席 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

於本報告日期，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、鄭俊偉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，2007 年 9 月 17 日