



北方興業控股有限公司*
NORTHERN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

**截至二零零七年九月三十日止六個月之
中期業績公佈**

中期業績

北方興業控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹公佈本公司、其附屬公司及聯營公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	5	6,124	1,345
其他收入		6,007	700
行政費用		(11,329)	(488)
其他經營開支		—	(5)
經營業務溢利	6	802	1,552
融資成本		(1,420)	—
除稅前(虧損)/溢利		(618)	1,552
所得稅	7(a)	(1,844)	—
持續經營業務之本期間(虧損)/溢利		(2,462)	1,552
已終止經營業務			
已終止經營業務之本期間虧損	8	—	(22,162)
本期間虧損		<u>(2,462)</u>	<u>(20,610)</u>
由下列應佔：			
本公司之權益持有人		<u>(2,462)</u>	<u>(20,610)</u>
每股(虧損)/溢利			
來自持續經營及已終止經營業務：			
— 基本	9	<u>(0.28)仙</u>	<u>(3.15)仙</u>
— 攤薄	9	<u>—</u>	<u>—</u>
來自持續經營業務：			
— 基本	9	<u>(0.28)仙</u>	<u>0.24仙</u>
— 攤薄	9	<u>—</u>	<u>0.24仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,556	887
投資物業		264,373	258,784
於聯營公司之權益		—	—
		<u>265,929</u>	<u>259,671</u>
流動資產			
其他應收款項、按金及預付款項		100,378	2,155
現金及現金等值項目		187,763	5,802
		<u>288,141</u>	<u>7,957</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項		11,947	5,462
付息借貸		4,045	—
應付稅項	7(b)	429	420
應付股東款項		3,150	—
應付董事款項		—	35
		<u>19,571</u>	<u>5,917</u>
流動資產淨額		<u>268,570</u>	<u>2,040</u>
總資產減流動負債		<u>534,499</u>	<u>261,711</u>
非流動負債			
付息借貸		97,075	—
其他應付賬款		—	2,752
長期應付賬款		—	162,504
承兌票據		132,692	—
遞延稅項負債	7(c)	62,359	60,515
		<u>292,126</u>	<u>225,771</u>
資產淨值		<u>242,373</u>	<u>35,940</u>
資本及儲備			
股本	10	16,798	83,879
儲備		225,575	(47,939)
總權益		<u>242,373</u>	<u>35,940</u>

中期財務報表附註

二零零七年九月三十日

1. 編製基準

本中期財務報告乃未經審核，但已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文，包括遵守括香港會計師公會所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告要求管理層作出影響政策應用及按本年截至報告日期為止資產及負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。

本中期財務報告包含未經審核簡明綜合財務報表及經挑選之詮釋附註。該等附註包括對理解自截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團財務報表以來之本集團財務狀況及表現之變化而言屬重大之事項及交易詮釋。未經審核簡明綜合財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之全套財務報表所需之全部資料。本中期財務報告須與截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並對若干按公平價值計量之投資物業作出修訂。

所採納之會計政策與本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，有關政策於截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表內闡述。

下列新準則、準則及詮釋之修訂須於截至二零零八年三月三十一日止財政年度內應用。

香港會計準則第1號（修訂本）	股本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
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號之範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	內置衍生工具之重新評估
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
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

採納上述新準則、準則及詮釋之修訂並無導致本集團之會計政策出現重大變動。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之準則或詮釋。董事預計，採納此等準則及詮釋不會導致本集團之會計政策出現重大變動。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務委托安排 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限額、最低資金需要及其相互關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

3. 主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為物業投資。

4. 分類資料

本集團截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月按業務及地區分類之營業額及溢利／(虧損)分析如下：

(a) 業務分類

截至二零零七年九月三十日止六個月(未經審核)

	持續	已終止經營業務			綜合
	經營業務	塑膠分段	電子	總計	
	物業投資	使用鋸刀	消費產品		綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入－對外銷售	6,124	—	—	—	6,124
分類業績	451	—	—	—	451
利息收入	351	—	—	—	351
經營溢利	802	—	—	—	802
融資成本	(1,420)	—	—	—	(1,420)
除稅前虧損	(618)	—	—	—	(618)
所得稅	(1,844)	—	—	—	(1,844)
本公司權益					
持有人應佔					
日常業務虧損	(2,462)	—	—	—	(2,462)

截至二零零六年九月三十日止六個月(未經審核)

	持續	已終止經營業務			綜合 千港元
	經營業務 千港元	塑膠分段 使用鋸刀 千港元	電子 消費產品 千港元	總計 千港元	
收入－對外銷售	<u>1,345</u>	<u>25,689</u>	<u>2,335</u>	<u>28,024</u>	<u>29,369</u>
分類業績	1,469	<u>(4,434)</u>	<u>(16,179)</u>	(20,613)	(19,144)
利息收入	<u>83</u>			<u>12</u>	<u>95</u>
經營溢利／(虧損)	1,552			(20,601)	(19,049)
融資成本	<u>—</u>			<u>(1,561)</u>	<u>(1,561)</u>
除稅前溢利／(虧損)	1,552			(22,162)	(20,610)
所得稅	<u>—</u>			<u>—</u>	<u>—</u>
本公司權益持有人 應佔日常業務 溢利／(虧損) 淨額	<u>1,552</u>			<u>(22,162)</u>	<u>(20,610)</u>

(b) 地區分類

	截至九月三十日止六個月					
	二零零七年			二零零六年		
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
營業額						
香港	—	—	—	—	5,237	5,237
中國內地	6,124	—	6,124	1,345	3,242	4,587
歐洲	—	—	—	—	8,652	8,652
北美	—	—	—	—	3,809	3,809
東亞	—	—	—	—	5,809	5,809
其他	—	—	—	—	1,275	1,275
	<u>6,124</u>	<u>—</u>	<u>6,124</u>	<u>1,345</u>	<u>28,024</u>	<u>29,369</u>

5. 營業額

營業額乃指本期間內投資物業之已收取及應收取租金收入總額。

6. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已(計入)／扣除下列各項：

	持續經營業務		截至九月三十日止六個月 已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
利息收入	(351)	(83)	—	(12)	(351)	(95)
投資物業重估盈餘	(5,589)	(617)	—	—	(5,589)	(617)
折舊	125	4	—	878	125	882
租賃土地及土地使用 權之攤銷	—	—	—	55	—	55
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

7. 所得稅

(a) 簡明綜合損益表之稅項乃指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期稅項	—	—
遞延稅項	1,844	—
稅項開支	<u>1,844</u>	<u> </u>
持續經營業務之稅項開支	1,844	—
已終止經營業務之稅項開支	—	—
	<u>1,844</u>	<u> </u>

附註：

(i) 香港利得稅

由於本集團並無估計應課稅溢利於香港產生或源自香港，故並無作出香港利得稅撥備(二零零六年：無)。

(ii) 遞延稅項

該數額乃指於本期間內由附屬公司所持有投資物業之公平價值調整之遞延所得稅(二零零六年：無)。

(b) 簡明綜合資產負債表之稅項乃指：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
中國內地企業所得稅	<u>429</u>	<u>420</u>

(c) 簡明綜合資產負債表之遞延稅項負債變動如下：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
承前結轉	60,515	116
出售持作自用樓宇	—	(116)
收購附屬公司	—	55,787
於損益表扣除之遞延稅項	<u>1,844</u>	<u>4,728</u>
	<u>62,359</u>	<u>60,515</u>

8. 來自己終止經營業務之期間虧損

已列入簡明綜合損益表之截至二零零七年九月三十日止期間之已終止經營業務業績如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
營業額		
出售塑膠分段使用鋸刀	—	2,335
出售電子消費產品	—	25,689
	<hr/>	<hr/>
銷售成本	—	28,024
	<hr/>	<hr/>
毛損	—	(2,200)
其他收入	—	593
分銷成本	—	(2,456)
行政開支	—	(7,502)
其他經營開支	—	(9,036)
	<hr/>	<hr/>
經營業務虧損	—	(20,601)
融資成本	—	(1,561)
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	—	(22,162)
所得稅	—	—
	<hr/>	<hr/>
本期間虧損	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按以下資料計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
就計算每股基本(虧損)／盈利之(虧損)／溢利 (本公司權益持有人應佔)		
來自持續經營業務	(2,462)	1,552
來自已終止經營業務	—	(22,162)
	<u>(2,462)</u>	<u>(20,610)</u>
	股份數目	股份數目
就每股基本(虧損)／盈利而言之普通股加權平均數	892,319,607	654,579,421
就購股權而視作已發行之普通股	不適用	64,502
	<u>不適用</u>	<u>654,643,923</u>
就每股攤薄虧損而言於九月三十日之普通股加權平均數	<u>不適用</u>	<u>654,643,923</u>

就計算截至二零零六年九月三十日止期間之每股基本(虧損)／盈利而言之普通股加權平均數已就二零零七年九月完成之公開發售的影響而追溯調整。

截至二零零六年九月三十日止期間之持續經營業務每股攤薄盈利乃根據權益持有人應佔溢利約1,552,000港元及普通股加權平均數654,643,923股，並就本公司購股權計劃之所有潛在攤薄股份之影響作出調整後計算。

由於並無具有攤薄影響之潛在普通股，因此並無披露截至二零零七年九月三十日止期間之持續經營業務每股攤薄虧損。由於潛在普通股具有反攤薄影響，因此並無披露截至二零零六年九月三十日止期間之持續經營及終止經營業務每股攤薄虧損。

由於潛在普通股對兩段期間具有反攤薄影響，因此並無披露每股攤薄虧損。

10. 股本

		股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
期初結餘		1,500,000,000	300,000
股本重組	(i)	—	(285,000)
期內增加	(ii)	2,000,000,000	20,000
		<u>3,500,000,000</u>	<u>35,000</u>
已發行及繳足股款：			
期初結餘		419,392,885	83,879
股本重組	(i)	—	(79,685)
發行新股份	(iii)	1,258,178,656	12,582
行使購股權	(iv)	2,251,650	22
		<u>1,679,823,191</u>	<u>16,798</u>

- (i) 根據於二零零七年五月二十一日就股本重組計劃舉行之股東特別大會通過之普通決議案，透過註銷285,000,000港元之股份，法定股本已由300,000,000港元（乃每股面值0.2港元之1,500,000,000股股份）削減至15,000,000港元（乃每股面值0.01港元之1,500,000,000股股份）。

透過註銷每股面值0.19港元之419,392,885股股份，已發行股本由每股面值0.2港元之419,392,885股股份削減至每股面值0.01港元之419,392,885股股份，連同有關股份溢價為40,900,000港元。根據股本重組計劃，所產生之進賬約為120,600,000港元。該數額已轉撥至繳入盈餘賬。部份繳入盈餘已用作抵銷累計虧絀約99,700,000港元。於股本重組完成後在繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。

繳入盈餘乃於二零零七年五月二十一日自削減股本及削減股份溢價產生。董事可根據本公司之公司細則及所有適用法例動用有關盈餘，包括將該項進賬用作抵銷本公司之累計虧損。

- (ii) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，透過增設每股面值0.01港元之額外2,000,000,000股普通股，本公司之法定股本已增加至35,000,000港元。
- (iii) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司透過公開發售發行每股面值0.17港元之1,258,178,655.75股股份。
- (iv) 根據於二零零七年九月二十八日通過之普通決議案，根據購股權持有人按行使價0.0755港元作出行使後，本公司根據本公司之購股權計劃發行2,251,650股股份。

11. 抵押本集團之資產

本集團位於中國上海之投資物業均已出租。於二零零七年九月三十日，本集團之所有(二零零七年三月三十一日：100%)投資物業均抵押予銀行，以作為本集團獲授信貸融資之抵押。

12. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited(「被告」)提出法律訴訟，內容有關被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之最後一項法律行動於二零零五年年中進行，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

13. 非調整結算日後事項

- a) 於二零零七年十月十日，本公司與徐東先生(乃承兌票據持有人)訂立認購協議及契據，以認購83,875,000股每股面值0.43港元之股份。發行股份之所得款項總額約為36,100,000港元並已用於抵銷承兌票據之結餘。於發行股份完成後，股本增加838,750港元至17,636,982港元，而股份溢價增加35,227,500港元至230,356,820港元(未計開支)。
- b) 於二零零七年十一月五日，董事建議將本公司之英文名稱由「Northern International Holdings Limited」更改為「China Properties Investment Holdings Limited」，並採納中文名稱「中國置業投資控股有限公司」以代替「北方興業控股有限公司」以資識別。董事亦建議進行以下事項：
 - (1) 向本公司控股股東趙慶吉先生授出購股權，可按行使價每股0.60港元認購及發行55,890,000股股份；
 - (2) 分別向陸曉東先生、余惠芳女士、區達安先生、王競強先生、仇方先生、周洪濤先生、李瑛先生、沈陸俊先生、宦環先生及姚乃維先生授出購股權，可按行使價每股0.60港元認購及發行17,635,000股股份，相等於合共176,350,000股股份；
 - (3) 向董事授出一般授權以配發、發行及處理額外股份以及作出或授出建議、協議、購股權及認股權證，惟不超過於該決議案通過日期之本公司已發行股本總面值之20%；及
 - (4) 更新根據本公司購股權計劃授出購股權之10%限額。

該等建議須待於二零零七年十一月二十八日舉行之股東特別大會上經由本公司股東批准。該等建議之詳情已於二零零七年十一月五日刊發之本公司通函內披露。

14. 比較數字

由於在上一財政年度期間下半年終止塑膠分段使用鋸刀業務，有關業務根據香港財務報告準則第5號「將作銷售之非流動資產及已終止經營業務」構成一項已終止經營業務，故若干比較數字已經重新分類，以符合本期間之呈列方式。

中期股息

董事已議決，不宣派任何中期股息(二零零六年：無)。因此，本公司之股份過戶登記處並不會暫停辦理股份過戶登記手續。

業務回顧及展望

於本期間，本集團專注於物業投資業務，並於去年終止其電子消費產品及塑膠分段使用鋸刀業務。由於終止電子消費產品及塑膠分段使用鋸刀業務，本集團之虧損淨額收窄至約為2,500,000港元(二零零六年：20,600,000港元)，每股虧損則減少至0.28港仙(二零零六年：3.15港仙)。

持續經營業務

物業投資業務

本集團物業投資業務之營業額約為6,100,000港元(二零零六年：1,300,000港元)，較去年上升369%。營業額上升主要由於在去年透過收購祥生集團有限公司而購入於上海之物業。於上海之物業之總建築面積約為5,621.69平方米，位於上海之高速發展地區或市中心。該項業務分類之業績輕微減少至約為450,000港元(二零零六年：1,470,000港元)，原因為於本期間內之行政開支上升。

於二零零七年九月三十日，本集團準備進一步收購於上海之物業(如於二零零七年八月十四日刊發之通函所述)，及預期於本財政年度內完成有關收購事項。相信該分類之營業額及業績將於收購事項後有所改善。

本集團將繼續專注於物業投資業務及將積極探討其他投資商機。

已終止經營業務

本集團於去年終止其電子消費產品業務及出售其塑膠分段使用鋸刀業務，原因為該等業務表現欠佳。

地區分類分析

就地區而言，本集團之客戶基礎頗為多元化。由於本集團之物業位於中國及銷售額乃根據直接客戶之所在地分類，因此，銷售額較為集中於中國市場。

流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團之流動及非流動負債分別約為19,600,000港元(二零零七年：5,900,000港元)及約為292,100,000港元(二零零七年：225,800,000港元)。流動資產淨值增加至約為268,600,000港元(二零零七年：2,000,000港元)，主要是由於在二零零七年九月完成公開發售。

於二零零七年九月三十日，本集團之銀行借貸約101,100,000港元(二零零七年：無)。資本負債比率(即銀行借貸總額除以股東資金之百分比)為41.7%(二零零七年：無)。承兌票據於二零零七年七月全部發行及於二零零七年十月或之前透過現金及配售股份付清。

本集團大部份持續經營業務交易、資產及負債均以港元及人民幣計值。於二零零七年九月三十日，本集團之外匯波動風險屬微不足道。

投資狀況及計劃

於二零零七年九月三十日，本集團準備收購於上海之物業。該項收購之詳情載列於二零零七年八月十四日刊發之通函。因此，於二零零七年九月三十日，資本承擔約為80,000,000港元(二零零七年：無)。

本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。由於本集團之資產及負債均以相應貨幣計值，因此本集團所面對之匯率波動風險極低。

股本

有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註10。

發行股份之所得款項用途

本公司於二零零七年九月完成公開發售及籌集所得款項淨額207,000,000港元。公開發售之所得款項淨額將會撥作及於本報告日期已撥作以下用途：

- (i) 約121,600,000港元用作償還承兌票據(已悉數撥作擬定用途)；
- (ii) 約60,000,000港元用作撥付收購事項之部份支付責任(其中52,000,000港元已撥作擬定用途及餘下8,000,000港元目前作為銀行存款)；及
- (iii) 約25,400,000港元用作本集團之一般營運資金(14,400,000港元已撥作擬定用途及餘下11,000,000港元目前作為銀行存款)。

結算日後事項

有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註13。

集團資產抵押

有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註11。

或然負債

於二零零七年九月三十日，本集團並無或然負債（二零零七年：無）。

僱員

於二零零七年九月三十日，本集團在香港和中國分別約有10名及35名僱員。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別僱員之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於整個本期間內一直遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

於本期間內，本公司之審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事（即陳美寶女士、鄭國興先生及楊源禧先生）組成。於二零零七年十一月一日，鄭國興先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及本公司之薪酬及提名委員會之成員，而王棟先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員及本公司之薪酬及提名委員會之成員。因此，於二零零七年十一月一日起，王棟先生取代鄭國興先生成為審核委員會成員。

詳述審核委員會職權及職責之書面職權範圍乃參考香港會計師公會刊登之「成立審核委員會指引」而編製及採納。審核委員會之主要活動包括審閱及監督本集團之財務報告過程及內部監控。

審核委員會已定期與管理層檢討本集團所採納之會計原則及政策。審核委員會已審閱截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

企業管治

本公司於整個本期間內，一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），惟下文所述偏離守則條文A.2.1條之規定除外：

於本年度內，本公司主席亦擔任本公司行政總裁，此情況偏離守則條文A.2.1條之規定。董事會認為，此架構有利於維持強大穩固之領導，從而有助本公司迅速及有效地作出回應。

承董事會命
趙慶吉
主席

* 僅供識別

香港，二零零七年十一月二十六日

於本公佈發表日期，本公司之執行董事為趙慶吉先生、區達安先生、陸曉東先生，而本公司之獨立非執行董事則為陳美寶女士、楊源禧先生及王棟先生。