

2006年中期報告

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)

* 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2006年6月30日止6個月之未經審核中期業績。截至2006年6月30日止6個月之中期業績已由本公司審核委員會與核數師審閱。

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。本集團之簡明綜合業績、綜合資產負債表與綜合現金流量表（全部未經審核）連同經選擇之附註載於本報告第6至9頁。

流動資金及財務資源

於2006年6月30日，本公司之流動資金狀況穩健，現金及銀行結餘為港幣30,382,674元（2005年12月31日：港幣38,967,253元）。由於所有保留現金以港元短期存款存放於香港主要銀行，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以應付即時投資及營運資金需求。

於2006年6月30日，本公司之資產價值港幣163,175,473元（2005年12月31日：港幣171,005,472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。

業務發展

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。第二產業按年錄得13.2%最強勁之增長，相比第三產業及第一產業之增長分別為9.4%及5.1%。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按年上升31.3%至人民幣36,368.4億元。此乃由於經濟趨於成熟後，中國主要沿岸城市及重要內陸中心吸引更多投資之上升趨勢之延續。中國房地產投資於2006年上半年總額達人民幣7,694.6億元，按年升幅24.2%，為固定資產投資之主要增長來源。

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。本公司與霸菱投資（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亦已於同日終止。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。本集團佔 CPDH 之溢利比率為 33.42%。

新房地產政策

於 2006 年 5 月 29 日，為控制房地產市場過熱，國務院與中央政府九個部委聯合宣佈頒發十五項措施，旨在穩定物業價格及達致六個目標。該等措施包括：

- 向買家提高最低按揭首付比率至 30%（住宅買家購買面積 90 平方米或以下之板房作自用除外）。
- 對業主出售物業之價格總額徵收 5.5% 營業稅之期限由兩年延長至五年。
- 地方政府須確保 70% 在建單位面積不得超過 90 平方米之規定。政府將繼續減少對低密度及大型面積單位樓房發展之土地供應。
- 物業發展商向銀行取得之項目貸款不得超過 65%；不准向空置超過三年之住宅單位提供按揭。
- 政府將向取得樓房審批後而未於一年內開始進行建築之發展商徵收巨額罰款；將向該等取得樓房審批後而未於兩年內開始進行建築之發展商沒收土地使用權。

以上措施為控制房地產市場增長及投機活動之部份政策。若干措施將影響麗都水岸項目之發展。

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。第一期稅項結算工作正在進行，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 幢樓房已於市場銷售。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於 2007 年年底完成。

新規例對麗都水岸之影響

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，以盡量減低新規例之影響。

武漢興城大廈

武漢市為湖北省的省會，為中國著名歷史文化古城、長江中游的中央大都會、國內工業基礎的樞紐，以及華中的金融、商業、物流、資訊、科學及教育中心。

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。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，總樓面面積為 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，租期於二零一三年八月及二零一五年一月屆滿。該收購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。就對一項委托投資之減值虧損作出撥備後，本集團分佔遠東儀表之溢利約為港幣 2,210,000 元。

遠東儀表亦成功精簡生產傳統電工產品及重組羅斯蒙特之產品組合。遠東儀表將致力拓展自發研究之系統業務，包括自動記錄系統及樓房綜合監控系統。

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，創維股份之估值為每股股份港幣 0.76 元。

於 2005 年 10 月 24 日，本集團按每股 2.35 港元認購中國建設銀行股份有限公司之 3,954,000 股 H 股。於 2006 年 6 月 30 日，該批股份按其公平值每股港幣 3.55 元列賬。

鑑於 2006 年上半年首次公開招股市場交投活躍，本集團動用流動資金進行首次公開招股認購活動，為集團創造港幣 1,340,000 元之收益。

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。

簡明綜合損益表

截至 2006 年 6 月 30 日止 6 個月

	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
本期間虧損	6	<u>(2,543,562)</u>	<u>(5,896,648)</u>
每股虧損	9		
基本		<u>(0.403) 港仙</u>	<u>(0.911) 港仙</u>

簡明綜合資產負債表

2006年6月30日

	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	10	434,190	498,024
聯營公司權益	11	82,406,747	81,347,993
可供出售證券	12	21,636,700	21,976,950
投資按金	13	29,284,932	29,284,932
		133,762,569	133,107,899
流動資產			
其他應收賬款		342,062	309,542
銀行結餘	14	30,382,674	38,967,253
		30,724,736	39,276,795
流動負債			
其他應付賬款		1,311,832	1,379,222
		1,311,832	1,379,222
淨流動資產		29,412,904	37,897,573
總資產減流動負債		163,175,473	171,005,472
資本及儲備			
股本	15	6,232,840	6,471,140
儲備		156,942,633	164,534,332
		163,175,473	171,005,472
每股資產淨值	17	0.262	0.264

簡明綜合權益變動表

截至 2006 年 6 月 30 日止 6 個月

	應佔本公司股權持有人							
	股本 港幣元	股份溢價 港幣元	特別儲備 港幣元	匯兌儲備 港幣元	公平值 儲備 港幣元	資本 贖回儲備 港幣元	累計虧損 港幣元	總計 港幣元
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 之匯兌差額	—	—	—	184,203	—	—	—	184,203
直接於權益確認 之本期間 淨支出	—	—	—	184,203	(340,250)	—	—	(156,047)
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(2,543,562)	(2,543,562)
本期間確認之 收入及支出總額	—	—	—	184,203	(340,250)	—	(2,543,562)	(2,699,609)
購回股份	(238,300)	—	—	—	—	238,300	(238,300)	(238,300)
股份購回之溢價	—	—	—	—	—	—	(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>
於 2005 年 1 月 1 日	6,471,140	177,760,966	382,880,958	3,121,784	4,600,000	—	(391,021,181)	183,813,667
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(5,896,648)	(5,896,648)
於 2005 年 6 月 30 日	<u>6,471,140</u>	<u>177,760,966</u>	<u>382,880,958</u>	<u>3,121,784</u>	<u>4,600,000</u>	<u>—</u>	<u>(396,917,829)</u>	<u>177,917,019</u>

簡明綜合現金流量表

截至 2006 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2006 年	2005 年
	港幣元	港幣元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務動用之現金淨額	(2,093,814)	(5,474,331)
投資活動（動用）產生之現金淨額		
購買持作買賣證券	10,180,565	—
出售持作買賣證券所得款項	(11,517,440)	—
購買物業、廠房及設備	(23,500)	—
其他投資現金流	—	1,314,807
	(1,360,375)	1,314,807
融資活動動用之現金淨額		
購回股份	(5,130,390)	—
現金及現金等價物減少淨額	(8,584,579)	(4,159,524)
於 1 月 1 日之現金及現金等價物	38,967,253	49,387,783
於 6 月 30 日之現金及現金等價物	30,382,674	45,228,259

簡明財務報表附註

截至2006年6月30日止6個月（未經審核）

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年法例合併及修訂）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J」），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 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	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 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

¹ 自2007年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 自2006年3月1日或之後開始之年度期間生效

³ 自2006年5月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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	2005年
	港幣元	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	2005年
	港幣元	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 本期間虧損

本期間虧損已計入(扣除)：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣元	2005年 港幣元
其他收益(虧損)淨額：		
匯兌收益(虧損)淨額	10,674	(20,366)
雜項	8	—
	<u>10,682</u>	<u>(20,366)</u>
經營支出：		
行政費用(附註a)	(396,712)	(374,353)
託管費用	(25,000)	(25,268)
折舊	(87,334)	—
法律及秘書事務費用	(68,737)	(545,199)
管理費用(附註b)	(2,158,262)	(2,246,517)
其他經營開支	(2,614,176)	(1,764,147)
	<u>(5,350,221)</u>	<u>(4,955,484)</u>

附註：

- (a) 行政費付予ING Groep N.V.之全資附屬公司ING Management (Hong Kong) Limited。ING Groep N.V.為本公司主要股東。
- (b) 管理費付予ING Real Estate (Asia) Limited(前稱 Baring Capital (China) Management Limited)，其為ING Groep N.V.之全資附屬公司。

7 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

本公司於該兩個期間並無派發或宣派股息。

9 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。

10 物業、廠房及設備

截至2006年6月30日止6個月內，本集團已使用港幣23,500元收購物業、廠房及設備。

11 聯營公司權益

	2006年 6月30日 港幣元	2005年 12月31日 港幣元
所佔資產淨額	82,406,747	81,356,087
應付一家聯營公司款項	—	(8,094)
	82,406,747	81,347,993

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

- (i) 於2005年2月3日，按兌換價每股10,000美元向CPDH股東之若干相關公司配發CPDH383股每股面值0.01美元之新普通股。配發完成後，本集團分佔溢利與投票權之比例分別由37.37%及22.88%攤薄至33.42%及20.49%。配發股份取得視為出售之收益3,065,080元，有關收益已於截至2005年6月30日止6個月期間之綜合損益表確認。

- (ii) 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%之權益。World Lexus之唯一資產為在中國北京朝陽區麗都地區從事物業發展項目 (「太平洋城項目」) 中之中國全資附屬公司Beijing Pacific Palace Real Estate Development Co Ltd (「Beijing Pacific Palace」)。

太平洋城項目為中密度住宅地區之高樓混合別墅之發展項目。項目發展將分數個階段進行。預期將於2006年後期取得第一期之竣工證書。第二A期及第三期之物業預售已分別於2005年9月及2005年12月開始。第二B期及第三期之遷移工程已於截至2005年12月31日止年度內展開。

11 聯營公司權益 (續)

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

- (iii) 2004年11月，CPDH向前少數股東收購World Lexus餘下20%股權，代價為人民幣40,000,000元(相等於港幣38,500,000元)。根據股權轉讓協議(「20%股權轉讓協議」)，CPDH亦須支付少數股東在Sound Advantage及Choice Capital於2002年收購World Lexus80%股權前就太平洋城項目所產生之開辦費用人民幣45,000,000元(相等於港幣43,300,000元)。有關代價以World Lexus20%股權作抵押。

CPDH已扣減部份代價與補償費用人民幣45,000,000元(包括根據20%股權轉讓協議可收回人民幣10,000,000元及其他違反保證)，以支付Beijing Pacific Palace及World Lexus之若干或然負債，有關詳情載於附註18(a)及(b)內。本集團因與少數股東就每名股東之應收取比例出現爭議，扣除扣減數額後代價與補償費用之餘額根據CPDH提交之互爭權利訴訟按香港高等法院裁定之數額支付。

- (iv) 期內，CPDH向本集團若干關連人士(作為基金經理、管理人及項目經理)支付費用合共493,904美元(相等於港幣3,800,000元)(截至2005年6月30日止期間：493,904美元，相等於港幣3,800,000元)。該等關連人士為ING Groep N.V.全資擁有之公司或本公司董事出任高級管理層成員之公司。

11 聯營公司權益(續)

(b) *Beijing Far East Instrument Company Limited* (「Beijing Far East」)

2002年3月，本集團與Beijing Capital Group訂立一份有條件協議。據此，在達成若干條件之情況下，本集團同意按約人民幣14,000,000元（相等於港幣13,000,000元）之代價出售所擁有Beijing Far East之9%股權。有關代價可在5年內支付。截至2006年6月30日，由於未能達成條件（包括支付代價），故並無計入該項出售。根據本集團與Beijing Capital Group之協議，於截至2006年12月31日止5年期間屆滿時，Beijing Capital Group須向本集團轉讓有關該未支付代價部份之遠東儀表股權。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，雖然本集團於2006年6月30日所持Beijing Far East之法定權益為26%，但本集團仍分佔Beijing Far East本年度利潤35%。本公司一名董事亦為Beijing Capital Group之高級管理層成員。

12 可供出售證券

	2006年 6月30日 港幣元	2005年 12月31日 港幣元
上市投資，按成本值	18,386,005	18,386,005
公平值之調整	3,250,695	3,590,945
	21,636,700	21,976,950

該筆款項指本集團於創維數碼控股有限公司（「創維數碼」）及中國建設銀行（「中國建設銀行」）之投資，上述公司之股份均於香港聯交所上市。

於2006年6月30日及2005年12月31日，本集團分別持有創維數碼及中國建設銀行10,000,000股及3,954,000股股份。

於期間內，創維數碼之公平值減少港幣3,800,000元及中國建設銀行公平值增加港幣3,459,750元已於公平值儲備內確認。

13 投資按金

該數額指於2003年根據在2003年11月10日訂立之購買協議而購買一間中國合營企業15%股權所支付之收購代價。該中國合營企業從事在中國北京太陽宮F區發展住宅物業。由於延遲而使股權轉讓未能於2004年10月31日前生效，購買協議終止。

根據日期為2005年5月10日之支付協議，投資按金港幣35,000,000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5,700,000元已於2005年7月收取，並於財務報表按投資按金之部分償還款項入賬。

於2005年12月31日，賣方並未償還末期款項。本集團正與賣方磋商以轉讓持有若干中國投資物業之一間公司之股權予本集團之方式支付餘額。磋商正在進行中，於批准中期財務報表日期概無訂立任何協議。

根據磋商進度及有關投資物業資料，於2006年6月30日，董事認為，毋須作出呆壞賬撥備。

14 銀行結餘

	2006年 6月30日 港幣元	2005年 12月31日 港幣元
銀行存款	30,066,222	38,065,027
銀行現金	316,452	902,226
	30,382,674	38,967,253

銀行存款指由開始計三個月內到期之定期存款。

15 股本

股份數目

股本
港幣元

每股面值港幣0.01元之普通股：

法定：

於2005年12月31日及2006年6月30日

12,000,000,000

120,000,000

已發行及繳足：

於2006年1月1日

647,114,000

6,471,140

購回股份

(23,830,000)

(238,300)

於2006年6月30日

623,284,000

6,232,840

本公司於聯交所購回其股份如下：

每股價格

月份

股份數目

最低
港幣元

最高
港幣元

總代價
港幣元

2006年2月

13,940,000

0.158

0.255

1,156,440

2006年3月

9,890,000

0.220

0.225

3,973,950

23,830,000

5,130,390

以上股份於購回時註銷，而該等股份之面值已自本公司已發行股本中扣除。購回之溢價自累計虧損扣除。相等於已註銷股份面值之金額由累計虧損轉撥至股本贖回儲備。

16 股份補償福利

本公司收購前，ING北京設立購股權計劃，據此，ING北京董事會向ING北京及其附屬公司之僱員（包括董事）授出購股權，以認購ING北京之股份。每份購股權持有人可認購一股ING北京之股份。

ING北京之購股權計劃經已終止，而本公司之新購股權計劃已於2005年4月13日起生效。於以往期間根據ING北京購股權計劃授出之所有未行使購股權已於2004年11月失效。本公司之新購股權計劃之條款與ING北京者相同。

期內並無根據新購股權計劃授出購股權或於2006年6月30日未行使之購股權。

17 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。

18 或有負債

2006年6月30日，本集團聯營公司Beijing Pacific Palace及World Lexus有以下或有負債。本集團在該等聯營公司之權益在附註11(a)披露。

- (a) 2004年7月，Beijing Pacific Palace向一間顧問公司提出法律訴訟，追討有關太平洋城項目之已付按金人民幣14,000,000元（相等於港幣13,000,000元），加上第一期遷移工程延誤而索償人民幣34,000,000元（相等於港幣33,000,000元）。該顧問公司已就Beijing Pacific Palace違反合約而提出反索償人民幣20,000,000元（相等於港幣19,000,000元）。

18 或有負債 (續)

根據2005年7月作出之首次判決，北京第二中級人民法院撤回該顧問公司之反索償，並命令其償還人民幣9,000,000元（相等於港幣8,700,000元）予Beijing Pacific Palace，加上2002年5月至2005年7月期間之利息。Beijing Pacific Palace不同意首次判決，於2005年8月向北京高級人民法院提出上訴。最終判決於2005年12月作出，北京高級人民法院命令該顧問公司償還全部已付按金人民幣14,000,000元，加上2002年5月至償還日期期間之利息。然而，Beijing Pacific Palace人民幣34,000,000元之索償被撤回。

Beijing Pacific Palace以往年度就按金作出人民幣4,000,000元（相等於港幣3,800,000元）之減值虧損撥備。根據附註11(a)(iii)所披露之20%股權轉讓協議條款，餘數人民幣10,000,000元（相等於港幣9,600,000元）可向前少數股東收回，已自應付少數股東之代價扣減。由於該顧問公司並無能力償還全部按金，僅人民幣10,000,000元可根據20%股權轉讓協議收回，人民幣4,000,000元之減值虧損未在Beijing Pacific Palace之財務報表撥回。

- (b) 2005年4月，一名第三方向World Lexus就根據若干協議所提供之服務索償人民幣5,300,000元（相等於港幣5,100,000元）連利息及損失，合共為人民幣9,400,000元（相等於港幣9,000,000元）。由於該等協議並無在20%股權轉讓協議中披露，故此屬違反20%股權轉讓協議之保證，而CPDH已自應付予少數股東之代價中扣減該第三方之索償額。並無在World Lexus之財務資料作出撥備。2005年9月，該第三方在香港高等法院向World Lexus提出法律訴訟，其後World Lexus前少數股東向香港高等法院提出申請應對訴訟。於董事授權刊發財務報表日期，訴訟仍在處理中。

18 或有負債 (續)

(c) 2005年4月，CPDH就上文(a)及(b)項所述事宜所涉及之扣減及CPDH根據20%股權轉讓協議之條款作出之若干其他扣減，向World Lexus少數股東展開仲裁訴訟。2006年1月，其中一名前少數股東就有關部分太平洋城項目發展權之損失提出反索償未支付款項。就反索償之交換證人陳述書仍在進行。考慮可行之法律意見，CPDH董事認為，即使反索償可能發生，也不大可能償還由反索償產生之任何債項，因此無須撥備。於董事授權刊發財務報表日期，仲裁訴訟仍在處理中。

(d) 2005年7月，另一名第三方向World Lexus就根據該第三方與World Lexus於2001年訂立之協議就太平洋城項目所提供之服務索償人民幣約50,000,000元(相等於港幣48,000,000元)。該等協議亦無在20%股權轉讓協議中披露，故此屬違反保證。

CPDH將此項申索列入上文(c)項所述仲裁訴訟之一部分。於2006年7月，World Lexus收到第三方確認，確認第三方已豁免聲稱之協議下之權利，並已撤回申索。CPDH董事認為，由於任何損失根據20%股權轉讓協議之條款可向前少數股東收回，故毋須作出撥備。

(e) 本公司董事在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，毋須在本集團聯營公司財務報表作出撥備或額外減值虧損，並於本集團財務報表之股本賬目入賬。

19 關連人士交易

- (a) 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6及11(a)(iv)。
- (b) 本集團向主要管理人員支付之酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2006年	2005年
	港幣元	港幣元
薪金及其他短期僱員福利	652,741	423,534
退休福利計劃供款	3,000	3,933
	<u>655,741</u>	<u>427,467</u>

20 比較數字

為與本期間之呈列一致，若干比較數字已重列。

獨立中期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（以下簡稱「我們」）獲新資本國際投資有限公司（「貴公司」）指示並已審閱貴公司刊於第 6 頁至第 23 頁的中期財務報告。

董事及核數師的責任

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香港會計師公會所頒佈的《會計實務準則》第 34 號－「中期財務報告」及相關的規定編製中期財務報告。中期財務報告由董事負責，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，並按照我們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－「中期財務報告的審閱」進行審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及分析中期財務報告，評估財務報告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告發表審核意見。

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 2006 年 6 月 30 日止 6 個月的中期財務報告需要作出任何重大的修訂。

德勤•關黃陳方會計師事務所

執業會計師

香港

2006 年 9 月 20 日

董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於 2006 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 2006 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
ING Groep N.V. (附註 1)	85,140,000	13.66
ING Bank N.V. (附註 1)	85,140,000	13.66
ING Real Estate (B) B.V. (附註 1)	85,140,000	13.66
ING Insurance Investments Holdings B.V. (附註 1)	85,140,000	13.66
ING IM Investment Holdings B.V. (附註 1)	85,140,000	13.66
N.V. Haagsche Herverekening-Maatachappij van 1836 (附註 1)	85,140,000	13.66
林思雨 (附註 2)	107,600,000	17.26
Sense Control International Limited (附註 2)	107,600,000	17.26

附註：

1. 85,140,000股股份乃由N.V. Haagsche Herverekering-Maatachappij van 1836持有，其為ING IM Investment Holdings B.V.之全資附屬公司，因此ING IM Investment Holdings B.V.被視為於同一批由N.V. Haagsche Herverekering-Maatachappij van 1836所持有之股份中擁有權益。

ING IM Investment Holdings B.V.為ING Insurance Investments Holdings B.V.之全資附屬公司，因此ING Insurance Investments Holdings B.V.被視為於同一批由ING IM Investment Holdings B.V.所持有之股份中擁有權益。

ING Insurance Investments Holdings B.V.為ING Real Estate (B) B.V.之全資附屬公司，因此ING Real Estate (B) B.V.被視為於同一批由ING Insurance Investments Holdings B.V.所持有之股份中擁有權益。

ING Real Estate (B) B.V.為ING Bank N.V.之全資附屬公司，因此ING Bank N.V.被視為於同一批由ING Real Estate (B) B.V.所持有之股份中擁有權益。

ING Bank N.V.為ING Groep N.V.之全資附屬公司，因此ING Groep N.V.被視為於同一批由ING Bank N.V.所持有之股份中擁有權益。

2. 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。

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2006年6月30日，自採納購股權計劃以來並無授出購股權，故於2006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 2006 年 6 月 30 日止期間之中期股息（2005 年：無）。

資產抵押及或然負債

於 2006 年 6 月 30 日，本公司概無資產抵押或任何重大或然負債（2005 年 12 月 31 日：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。

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、馮子華先生及鄭俊偉先生。

買賣或贖回股份

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

於本報告日期，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