

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)

二零零八年中期業績

業績

本集團於2008年上半年之虧損為港幣11,255,189元，而2007年同期則為溢利港幣302,278元。

期間回顧

中國之國內生產總值增長放緩，於2008年第二季度之年增長率為10.1%。隨著全球需求下降，加上油價高企，中國經濟將於2008年增長溫和，增長步伐放緩之原因在於市場看淡淨出口前景，而增長主要來源是國內本土市場。在2008年上半年，中國之固定資產投資按年增長26.3%至人民幣68,402億元。期內，房地產業價值上升33.5%至人民幣13,196億元，而2007年上半年則上升31.3%至人民幣11,140億元。

於2008年第二季度，恒生指數經歷倒V型走勢。投資者變得較為謹慎，五月及六月份成交量轉淡。不過，在失業率創九年低位及強勁之零售銷售支持下，香港經濟可望反彈。預期本地消費維持穩健。以目前恒生指數計算，市盈率約14倍，估值合理，並獲評為增持。

投資組合回顧

China Property Development (Holdings) Ltd. (「CPDH」)，新資本主要投資之一，已於2007年12月完成出售北京麗都水岸項目，而CPDH於該項目之投資取得內部回報率逾24%。於2008年3月及4月，本集團獲CPDH股息收入分派約13,370,000美元。此收入將鞏固新資本在達致其策略計劃及改善回報方面之地位。

北京遠東儀表有限公司(「遠東儀表」)為中國領先之工業精密儀表製造商。按2008年6月30日之未經審核管理賬目計算，遠東儀表之收入較去年同期增加69%至人民幣2.13億元，其前半年未經調整溢利達人民幣880萬元，而2007年全年則為人民幣930萬元。

經過五年之不斷改進，遠東儀表已鞏固其表現，並正邁向成為中國測量儀表市場領先之無線解決方案供應商。遠東儀表之管理層致力提高資源利用、增加資產周轉率及達致市場增長。於2008年，預算收入超過人民幣4億元，而溢利將超過人民幣1,100萬元。

於回顧期內，新資本持續開拓各種機會去進一步提升本公司的成績。於2008年4月，本集團與紅塔集團達成可換股債券協議，收購一位於中國雲南省金礦之開發權，該金礦之估值約人民幣6.05億元，而預計我們之投資金額約港幣3,150萬元。鑑於商品市場波動及所提供之可觀回報，本集團向第三方轉讓該可換股貸款，並從該投資賺取每年12厘之利息收入。

新資本自2007年初起已持有武漢興城大廈二層零售樓層。武漢興城大廈乃位於武漢江漢區市中心之商用大樓。該大樓附近有購物商場、豪華公寓及商業大廈。而該大樓之上有12層辦公樓層，合共超過200個辦公單位，為零售業務提供龐大客戶基礎。收購為本集團提供每年8厘之保證租金收入。於2008年6月，由於區內零售物業市場普遍向好，零售樓層之樓價均告上升。新資本將尋求可實現投資之利潤之商機。

未來前景

最近恒生指數下降之主要原因是由於中國股市調整及全球經濟疲弱所致。市場揣測中國政府將於中短線干預內地股市，這或會有助穩固香港市場。在強勁基本因素支持下，中國經濟前景持續向好。這亦有助鞏固香港經濟抵禦潛在全球調整之影響。在香港，負實際利率、強勁之零售消費及穩健之經濟前景將使到恒生指數成為相當吸引之投資。本集團將繼續留意股市抓緊合適之商機。

雙位數之國內生產總值增長反映，中國經濟正穩步而急速增長。隨著政府收緊信貸制度及利率高企，中國公司已準備十足以尋求外資支持日後資本不斷擴大之需要。本集團將繼續於利好環境下尋求可為股東帶來可觀回報之投資機會。展望未來，董事會對本集團的未來前景充滿信心。

簡明綜合損益表

截至2008年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年 港幣 (未經審核)	2007年 港幣 (未經審核)
營業額	4	167,436	591,217
其他(虧損)收益		(7,186,735)	75,134
經營支出		(7,535,111)	(5,149,896)
分佔聯營公司溢利		3,844,600	1,182,407
分佔共同控制實體(虧損)溢利		(341,355)	902,409
出售持作買賣投資之虧損		(204,024)	—
出售可供出售證券之收益	5	—	2,701,007
本期間(虧損)溢利	6	<u>(11,255,189)</u>	<u>302,278</u>
每股(虧損)盈利	9		
基本		<u>港幣(1.650)仙</u>	<u>港幣0.049仙</u>

簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	於2008年 6月30日 港幣 (未經審核)	於2007年 12月31日 港幣 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	116,330	212,197
聯營公司權益	11	70,832,576	148,521,008
共同控制實體權益	12	24,454,145	24,795,500
向一家共同控制實體貸款	13	9,522,393	9,522,393
		<u>104,925,444</u>	<u>183,051,098</u>
流動資產			
持作買賣投資	14	39,671,000	–
聯營公司應收股息		–	21,606,409
其他應收賬款	15	45,816,245	12,574,687
現金及現金等價物	16	35,590,495	32,298,094
		<u>121,077,740</u>	<u>66,479,190</u>
流動負債			
其他應付賬款		<u>16,020,139</u>	<u>15,684,553</u>
淨流動資產			
		<u>105,057,601</u>	<u>50,794,637</u>
總資產減流動負債			
		<u><u>209,983,045</u></u>	<u><u>233,845,735</u></u>
資本及儲備			
股本	17	6,820,940	6,820,940
儲備		203,162,105	227,024,795
		<u>209,983,045</u>	<u>233,845,735</u>
每股資產淨值			
	19	<u><u>0.308</u></u>	<u><u>0.343</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2008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2007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以下之新詮釋(「新詮釋」)，於本集團2008年1月1日開始之財政年度生效。採納該等新詮釋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(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

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號

股務特許權安排

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－界定福利資產
限額、最低資金要求及兩者相互關係

本集團並未提早採納以下已頒佈但未生效之新準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)

財務報表之呈列¹

香港會計準則第23號(經修訂)

借貸成本¹

香港會計準則第27號(經修訂)

綜合及獨立財務報表²

香港會計準則第32號及第1號(修訂)

可沽出之金融工具及於清盤時所產生
之責任¹

香港財務報告準則第2號(修訂)

保留條件及取消¹

香港財務報告準則第3號(經修訂)

業務合併²

香港財務報告準則第8號

營運分部¹

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號

客戶忠誠度計劃³

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號

房地產建設之協議¹

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號

於外國業務之淨投資之對沖⁴

¹ 於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2008年7月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2008年10月1日或之後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期於2009年7月1日或之後開始之首個年度報告期間之業務合併之會計處理方法。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理方法並將之以股權交易入賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重要影響。

3. 業務及地區分部

本集團主要業務為持有證券及股本投資，作為單一業務分部。由於本集團之業績主要源自其聯營公司及共同控制實體，故並無呈列地區分部資料。

4. 營業額

營業額指來自銀行存款之利息收入。

5. 出售可供出售證券收益

	截至2007年6月30日止6個月			
	截至2008年 6月30日 止6個月 港幣	創維 數碼控股 有限公司 (「創維數碼」) 港幣	中國建設 銀行股份 有限公司 (「中國建 設銀行」) 港幣	總額 港幣
銷售所得款項，扣除費用	-	2,223,183	4,822,624	7,045,807
原成本	-	(1,971,000)	(2,373,800)	(4,344,800)
	<u>-</u>	<u>252,183</u>	<u>2,448,824</u>	<u>2,701,007</u>

截至2007年6月30日止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(虧損)溢利

本期間(虧損)溢利已計入(扣除)以下各項：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 港幣	2007年 港幣
其他(虧損)收益：		
持作買賣投資的公平值變動虧損	(7,098,529)	—
匯兌(虧損)收益淨額	(88,206)	15,134
雜項	—	60,000
	<u>(7,186,735)</u>	<u>75,134</u>
經營費用：		
核數費用	(804,897)	(637,041)
託管費用(附註a)	(30,000)	(31,669)
折舊	(99,687)	(93,370)
法律及秘書費用	(577,536)	(305,882)
租金及差餉	(418,130)	(416,080)
投資管理費用(附註b)	(194,172)	(150,000)
項目管理費用(附註c)	(1,176,315)	(936,250)
員工成本	(1,590,068)	(1,466,249)
其他經營費用	(2,644,306)	(1,113,355)
	<u>(7,535,111)</u>	<u>(5,149,896)</u>

附註：

- (a) 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30,000元(2007年：港幣31,669)託管費於Orangefield Management (Hong Kong) Limited。
- (b) 於2006年8月21日，本集團與一獨立第三方簽訂投資管理協議，為期三年，費用每年按固定金額支付。於2008年2月29日，本集團已終止這投資管理協議，並與KBR Management Limited簽訂新的投資管理協議。本集團一名主要管理人員為KBR Management Limited董事。本期間，本集團向KBR Management Limited支付港幣133,000元。
- (c) 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。

7. 稅項

由於本集團於截至2008年及2007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2008年5月13日召開的股東週年大會上通過的決議案，本公司支付截至2007年12月31日止年度的末期股息每股港幣2.0仙(2006年12月31日：每股港幣1.6仙)。

9. 每股(虧損)盈利

本公司普通股持有人應佔每股(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 港幣	2007年 港幣
用於計算每股(虧損)盈利之(虧損)盈利	<u>(11,255,189)</u>	<u>302,278</u>
股份數目		
用於計算每股(虧損)盈利之 加權平均普通股數目	<u>682,094,000</u>	<u>620,100,629</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2008年6月30日止6個月，本集團使用港幣3,820元(2007年6月30日：港幣4,800元)收購物業、廠房及設備。

11. 聯營公司權益

	於2008年	於2007年
	6月30日 港幣	12月31日 港幣
分佔資產淨值	<u>70,832,576</u>	<u>148,521,008</u>

(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」)，收購滙恩太平洋有限公司(「滙恩」) 80%的權益。滙恩的唯一資產為在中國北京市朝陽區將台鄉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」)。
- (ii) 誠如2007年年報所披露，滙恩及北京太平洋城分別就滙恩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若干法律訴訟。

2007年11月，CPDH出售滙恩全部權益但不包括本公司截至2007年12月31日止年度之綜合財務報表中附註13及28所述不同法律訴訟下之有關索償。根據買賣協議，CPDH有權在完成出售滙恩後收取總代價之90%，其餘10%金額將會在出售完成後一年內被保留作為任何或然負債或未披露稅項負債的保證。

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。第二次聆訊已押後進行。

本公司董事考慮上述訴訟及索償之狀況及CPDH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。

(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2007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2007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。於本期間，北京首創集團9%投票權已轉回本集團。故此，本集團已按北京遠東於有關期間之業績35%入賬列值。本集團遵守上市規則第21章，進程序解決超過9%北京遠東之投票權，於董事授權刊發本中期財務資料日期，仍然未能達成最終解決方案。本公司一位董事亦為北京首創集團的主要管理人員。

12. 共同控制實體權益

	於2008年 6月30日 港幣	於2007年 12月31日 港幣
分佔資產淨值	<u>24,454,145</u>	<u>24,795,500</u>

(a) 港盈實業有限公司(「港盈」)

截至2007年12月31日止年度，本集團與投資按金的賣方簽訂協議(「協議」)，詳情載列於2007年年報附註17，轉讓港盈的權益清償未支付的投資按金，港盈於中國持有若干投資物業。

港盈持有法定及已發行股本港幣10,000元被分成300股普通股股份，9,000股無投票權普通股股份及700股可贖回有投票權遞延股份，每股面值港幣1元。

根據該協議，本集團收購港盈每股面值港幣1元之300股普通股股份與9,000股無投票權普通股股份及港盈欠賣方本金港幣10,637,254元之到期貸款，該代價已經全數及有效地以投資按金抵銷作為償付。

本集團於港盈之利潤分配率及投票權比例分別為100%和30%。

賣方以在中國投資物業目前之租約提供最低年度租金擔保。賣方亦授予本集團一項行使權。在該行使權之下本集團可在2011年1月1日開始至2011年12月31日止期間任何時間，按該協議所載之預定代價，向賣方要求購買本集團應收港盈貸款及之全部法律及實益權益。

董事認為共同控制實體之權益應該可以在來自本集團應佔此等中國投資物業之權益中收回。因此，於有關期間，並無確認投資共同控制實體及應收同控制實體欠款之減值虧損。

(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一家共同控制實體，中國經濟型酒店，投資於安逸(四川)酒店發展有限公司(「安逸」)。中國經濟型酒店於2007年1月註冊成立，法定股本港幣20,200,000元分成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元之無投票權股份。本集團以總代價港幣10,100,000元認購3,030,000股普通股份及7,070,000股無投票權股份，因此本集團持有中國經濟型酒店50%股本權益和股東大會30%的投票權。

安逸為中外股份合營公司於2007年3月在中國註冊成立，在中國從事營運及管理經濟型酒店業務。中國經濟型酒店以總代價人民幣20,000,000元認購安逸90.9%股本權益。

年內安逸仍未開業。於2007年12月3日，中國經濟型酒店之董事建議將安逸清盤。在授權刊發本中期財務資料日期，安逸清盤仍在進行中尚未完成。本公司與中國經濟型酒店之董事認為安逸之相關資產與負債與其可變現淨值相若。

13. 向一家共同控制實體貸款

該金額為免息及無抵押，貸款詳情載於附註12(a)。

14. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	於2008年 6月30日 港幣	於2007年 12月31日 港幣
上市股票：		
– 在香港上市之股本證券	39,671,000	–

15. 其他應收賬款

所有其他應收賬款預期可於一年內收回。

其他應收賬款中包括預支港幣5,050,000元予中國經濟型酒店之其中一位股東。該預支由此股東持有之中國經濟型酒店的5,050,000股普通股份作為抵押。此項信貸集中風險因本集團持有抵押品而減低。

16. 現金及現金等價物

	於2008年 6月30日 港幣	於2007年 12月31日 港幣
銀行存款	7,412,782	29,038,453
銀行現金	28,177,713	3,259,641
	35,590,495	32,298,094

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
每股面值港幣0.01元的普通股：		
法定：		
於2007年12月31日及2008年6月30日	<u>12,000,000,000</u>	<u>120,000,000</u>
已發行及繳足：		
於2008年1月1日及2008年6月30日	<u>682,094,000</u>	<u>6,820,940</u>

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計劃項下概無授出任何購股權或於2008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2008年6月30日之每股資產淨值乃根據於2008年6月30日之綜合資產淨值港幣209,983,045元(2007年12月31日：港幣233,845,735元)及於2008年6月30日已發行普通股682,094,000股(2007年12月31日：682,094,000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若干管理費用及其他費用，有關詳情載於附註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	
	2008年 港幣	2007年 港幣
薪金及其他短期僱員福利	1,011,000	747,500
退休計劃供款	12,000	6,000
	<u>1,023,000</u>	<u>753,500</u>

中期股息

董事會並不建議派發截至2008年6月30日止期間之中期股息(2007年6月30日：無)。

僱員

於2008年6月30日，本集團僱有七名僱員。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2008年中期業績提呈董事會通過前，委員會已於2008年9月1日舉行會議審閱該業績。

買賣或贖回股份

於截至2008年6月30日止6個月，本公司或其附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

於截至2008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2008年5月13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、石濤先生、林思雨先生及熊威先生擔任執行董事；由杜振基先生、鄺俊偉博士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，2008年9月10日

* 僅供識別