



GUO XIN GROUP LIMITED

國新集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1215)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月中期業績

業績

國新集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零三年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止 六個月	
		二零零四年 千港元 (未經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)
營業額	3	4,147	133,617
銷售成本		(354)	(127,052)
毛利		3,793	6,565
其他經營收入		100	797
出售證券投資之 收益／(虧損)		987	(2,346)
行政開支		(7,586)	(9,809)
經營虧損	3	(2,706)	(4,793)
融資成本		(321)	(3,170)
除稅前虧損		(3,027)	(7,963)
稅項	4	—	—
未計少數股東權益前虧損		(3,027)	(7,963)
少數股東權益		—	471
期間虧損淨額		<u>(3,027)</u>	<u>(7,492)</u>
每股虧損			
基本	5	<u>(0.079)港仙</u>	<u>(0.2)港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零四年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,015	1,342
投資物業	6	309,099	278,858
證券投資	7	—	—
		<u>310,114</u>	<u>280,200</u>
流動資產			
應收賬款	8	2,928	27,002
投資按金	9	50,000	—
收購土地之按金	10	65,397	—
預付款項及其他應收款項	11	135,382	115,512
證券投資		—	18,009
銀行結餘及現金		5,520	642
		<u>259,227</u>	<u>161,165</u>
流動負債			
應付賬款		5	—
其他應付款項及應計費用		2,132	4,678
應付一關連公司款項	12	73,697	2,463
銀行貸款，有抵押	13	141,509	167,699
		<u>217,343</u>	<u>174,840</u>
流動資產(負債)淨額		<u>41,884</u>	<u>(13,675)</u>
		<u><u>351,998</u></u>	<u><u>266,525</u></u>

資本及儲備		
股本	448,468	374,718
儲備	(105,135)	(116,858)
	<hr/>	<hr/>
	343,333	257,860
少數股東權益	—	—
非流動負債		
遞延稅項	8,665	8,665
	<hr/>	<hr/>
	351,998	266,525
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16之相關披露規定及香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計準則」）第25號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，並已就若干物業及證券投資重估作出調整。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零四年六月三十日止年度財務報表時採納者一致。

3. 分類資料

本集團目前分為三個營業部門：分別為貿易相關業務，旅遊相關業務及物業投資。本集團以此等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

業務分類

二零零四年

	貿易相關 業務 千港元	旅遊相關 業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類營業額	<u>—</u>	<u>373</u>	<u>3,774</u>	<u>4,147</u>
分類業績	<u>(914)</u>	<u>(1)</u>	<u>3,761</u>	<u>2,846</u>
未分配之集團開支				(6,539)
出售證券投資之收益				<u>987</u>
經營虧損				(2,706)
融資成本				<u>(321)</u>
除稅前虧損				(3,027)
稅項				<u>—</u>
未計少數股東權益 前虧損				(3,027)
少數股東權益				<u>—</u>
期間虧損淨額				<u>(3,027)</u>

二零零三年

	貿易相關 業務 千港元	旅遊相關 業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類營業額	<u>131,500</u>	<u>419</u>	<u>1,698</u>	<u>133,617</u>
分類業績	<u>1,716</u>	<u>(14)</u>	<u>1,647</u>	3,349
未分配之集團開支				(5,796)
出售證券投資之虧損				<u>(2,346)</u>
經營虧損				(4,793)
融資成本				<u>(3,170)</u>
除稅前虧損				(7,963)
稅項				<u>—</u>
未計少數股東權益 前虧損				(7,963)
少數股東權益				<u>471</u>
期間虧損淨額				<u>(7,492)</u>

4. 稅項

由於本集團在期內並無應課稅溢利，故財務報表並無作出利得稅撥備。

5. 每股虧損

每股基本虧損乃按下列數據計算釐定：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
計算每股基本虧損 所採用之虧損	<u>(3,027)</u>	<u>(7,492)</u>

	股份數目 千股	股份數目 千股
計算每股基本虧損所採用 之加權平均普通股數目	<u>3,808,641</u>	<u>3,747,183</u>

6. 投資物業

本集團之投資物業由上海房地產估價師事務所有限公司於二零零四年六月三十日以公開市值準則進行估值。期內，本集團在裝修及翻新投資物業方面動用約30,241,000港元。

本集團已將部份投資物業抵押，以取得授予本集團之一般銀行信貸。

本集團之投資物業位於中華人民共和國（「中國」）及以中期租約持有。

7. 證券投資

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元
香港非上市投資， 成本值	650	650
已確認減值虧損	<u>(650)</u>	<u>(650)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶平均30日之信貸期。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元
1-30日	986	989
31-60日	948	22,218
61-90日	949	943
90日以上	<u>45</u>	<u>2,852</u>
	<u>2,928</u>	<u>27,002</u>

9. 投資按金

有關金額由本公司全資附屬公司 Charter Best Investments Limited (「買方」) 支付之按金，以根據賣方紀明寶先生與買方於二零零四年十二月十六日訂立之買賣協議收購 Gainnew Group Limited (「Gainnew」) 已發行股本 60% (「收購」)。收購獲股東於二零零五年二月二十三日之股東特別大會上批准。收購詳情載於二零零五年二月四日之通函。

10. 收購土地之按金

有關金額指收購位於上海閘北區恒豐路10號光復西路口一塊面積約4,902平方米之土地所支付之按金。該收購將於二零零五年三月支付最後一期款項後完成。收購詳情載於二零零四年九月六日之通函。

11. 預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項包括一中國全資附屬公司 (「附屬公司」) 就購買橡膠而向供應商支付之貿易按金人民幣122,850,000元。期後，附屬公司行使買賣協議訂明之出售權，將所有獲供應之橡膠按原成本售回供應商，而有關按金全數退還附屬公司。

12. 應付一關連公司款項

有關金額指本公司董事張揚先生實益擁有 Sourcebase Developments Limited 之墊支，而該墊支並無抵押、免息及無固定還款期。

13. 銀行貸款，有抵押

有關金額按市場利率計息，須於一年內償還，並由本集團投資物業作抵押。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期股息 (二零零三年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零四年十二月三十一日止六個月，本集團的營業額為4,147,000港元 (二零零三年：133,617,000港元)，較去年同期下跌96.9%。股東應佔虧損為3,027,000港元 (二零零三年：7,492,000港元)，較去年同期減少59.6%。本年度股東應佔虧損減少主要是由於本期間出租物業的收益較去年為佳。

於回顧期內，本集團的總資產及資產淨值分別為569,341,000港元（二零零四年六月三十日：441,365,000港元）及343,333,000港元（二零零四年六月三十日：257,860,000港元），較二零零四年六月三十日分別上升29.0%及33.1%。

於二零零四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款合共約5,520,000港元（二零零四年六月三十日：642,000港元），較二零零四年六月三十日增加4,878,000港元。本集團的流動資產淨額為41,884,000港元（二零零四年六月三十日：流動負債淨額13,675,000港元），較二零零四年六月三十日增加55,559,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，本集團未償還的銀行借款為141,509,000港元（二零零四年六月三十日：167,699,000港元），全數需於一年內償還。負債比率為24.9%（總借貸／總資產）。

由於本集團的業務主要位於中港兩地，而於本年度人民幣對港元的匯率並無重大變動，故本集團未有重大之外匯波動風險，因此沒有相關對沖準備。本集團並無利用任何金融工具對沖外匯投資。

業務回顧及展望

旅遊相關業務

於回顧期內，本集團的旅遊相關之物業投資業務保持穩定收益，本集團位於上海市楊浦區的優質物業，已以承包租賃形式租出作經營自營服務式公寓，隨著上海市之經濟增長，本期間之租金收益倍增，於回顧期內為3,774,000港元（二零零三年：1,698,000港元），增長122.3%。

另外，於回顧期內，本集團於旅遊相關業務錄得的營業額為373,000港元（二零零四年：419,000港元），較去年同期下跌11.0%。主要由於部份商務客戶以國際視像電話會議代替親身到國外出席會議，減少對機票及酒店之需求。但隨著內地個人遊計劃的擴展，預期能填補商務旅客之流失。

本港旅遊業持續興旺，根據香港旅遊發展局公布，於二零零四年內地訪港旅客達12,245,862人次，較二零零三年增長44.6%。而酒店入住率達88%，創一九九六年以來的最高記錄。再加上香港迪士尼樂園將於本年九月份開幕，相信必會帶動本集團的旅遊有關業務。

為提升其服務質素及更迎合市場需求，集團投放約人民幣32,000,000元為持有的服務式公寓進行改建及現代化工程，而工程現已完成，預期可為集團提供最佳的資金回報。

另外，本集團於二零零四年八月份購入一幅面積約4,902平方米之土地，該土地位於上海閘北區，本集團計劃持有作長期投資。本集團將自行或與潛在的投資者合作將該土地發展成服務式公寓或酒店，以配合本集團提供全面服務之旅遊相關業務。

為擴闊收益來源，本集團於二零零四年十二月十六日訂立協議，透過Charter Best Investments Limited(本集團之全資附屬公司)以96,000,000港元購入Gainnew 60%股份。而Gainnew之主營業務乃為澳瑪III號郵輪作推廣活動、招攬顧客及提供結算服務。就履行此等服務，Gainnew將按照澳瑪III號內之博彩收益比例收取有關服務費用。本集團相信，收購Gainnew不單可增加旅遊相關業務之收益基礎，並會為集團帶來穩定收入來源，從而改善本集團之流動資金及財務表現。

隨著內地放寬旅客以個人身份前往香港及澳門旅遊之限制，以落實更緊密經貿安排，將刺激區內之旅遊及博彩活動。本集團相信Gainnew可為本集團帶來更多業務商機，增大股東之收益。

本集團相信中國及香港的機票及酒店需求將持續增加，從而帶動本集團之旅遊相關業務。另外，本集團亦繼續利用現有的資源發展更多元化及更全面的旅遊業務，吸引更多的旅客，為本集團帶來穩定及可觀的收益。

憑藉本集團穩固基礎、拓展業務視野及雄厚實力，定能符合擴大集團業務之目標。此外，本集團深信旅遊博彩事業在港澳地區有深厚之發展潛力，同時將繼續強化目前的貿易及旅遊業相關業務，把握合併及收購之商機，以為股東帶來更佳的投资回報。

貿易相關業務

於回顧期內，本集團並未達成任何貿易協議，因此貿易相關業務未錄得任何營業額(二零零四年：131,500,000港元)。多個貿易協議現正洽談中。

隨著中國與香港的關係緊密，多個大型基建項目正在洽談中，港珠澳大橋即將落實興建，預期將為本集團之貿易業務帶來更多商機。本集團將繼續尋找合作伙伴，為進入中國龐大的市場作好準備。

流動資金和財務資源

本集團的財務資源主要來自經營業務的現金流入。於回顧期內，本集團的手頭現金及銀行存款合共約5,520,000港元(二零零四年六月三十日：642,000港元)，其中包括港元存款約4,835,000港元及人民幣存款約人民幣726,000元。

於二零零四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款為人民幣150,000,000元，相等於約141,509,000港元（二零零四年六月三十日：167,699,000港元）。該人民幣貸款以定息計算，全部借貸均以本集團的投資物業作為抵押。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團並無任何重大的或然負債。

集團資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸以集團投資物業作抵押，該投資物業的賬面值為241,169,000港元。

僱員酬金政策

於二零零四年十二月三十一日，本集團於中國及香港的員工總數為14人，員工成本為4,064,000港元（二零零三年：4,903,000港元）。本集團為確保僱員薪酬維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別的表现而釐定。

購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由獨立非執行董事譚新榮先生、高明東先生及吳志彬先生組成。審核委員會已審閱本集團於期間之中期報告。審核委員會自成立以來均定期舉行會議，每年至少舉行兩次。

最佳應用守則

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止期間一直遵守上市規則附錄14的最佳應用守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10有關董事進行董事證券交易的標準守則為本公司董事證券交易之標準守則。本公司向所有董事個別查詢後確認，截至二零零四年十二月三十一日止期間，所有董事均有遵守標準守則。

在聯交所網站刊登詳細業績公佈

上市規則附錄 16 第 46(1) 至 46(6) 段所規定之所有資料，稍後將在香港聯合交易所有限公司網站刊登。

董事會

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事張揚先生及林長盛先生，獨立非執行董事譚新榮先生、高明東先生及吳志彬先生。

承董事會命
主席
張揚

香港，二零零五年三月二十一日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」