



國新集團有限公司

二零零四年中期報告

(截至二零零四年十二月三十一日止六個月)





目錄

2	公司資料
3	簡明綜合收益表
4	簡明綜合資產負債表
5	簡明綜合權益變動表
5	簡明綜合現金流量表
6	簡明財務報表附註
10	中期股息
10	管理層討論及分析
12	董事的股份權益
13	主要股東
13	購買、出售或贖回上市證券
14	審核委員會
14	薪酬委員會
14	最佳應用守則
14	董事進行證券交易的標準守則



公司資料

董事

執行董事

張揚先生(主席)
林長盛先生

獨立非執行董事

譚新榮先生
高明東先生
吳志彬先生

審核委員會

譚新榮先生
高明東先生
吳志彬先生

薪酬委員會

林長盛先生
譚新榮先生
高明東先生

公司秘書

林長盛先生

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
佐敦
長樂街18號
18廣場
12樓

主要往來銀行

港基國際銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

普蓋茨律師事務所
杜林律師事務所

股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda



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

	附註	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	4	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	5	(2,706)	(4,793)
融資成本		(321)	(3,170)
除稅前虧損		(3,027)	(7,963)
稅項	6	—	—
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		(3,027)	(7,492)
每股虧損			
基本	7	(0.079)港仙	(0.2)港仙



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	8	1,015	1,342
投資物業	9	309,099	278,858
證券投資	10	—	—
		<u>310,114</u>	<u>280,200</u>
流動資產			
應收賬款	11	2,928	27,002
投資按金	12	50,000	—
收購土地之按金	13	65,397	—
預付款項及其他應收款項	14	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	15	73,697	2,463
銀行貸款，有抵押	16	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>351,998</u>	<u>266,525</u>
資本及儲備			
股本		448,468	374,718
儲備		(105,135)	(116,858)
		<u>343,333</u>	<u>257,860</u>
少數股東權益		—	—
非流動負債			
遞延稅項		8,665	8,665
		<u>351,998</u>	<u>266,525</u>



簡明綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零三年七月一日	374,718	117,480	10,900	157	(244,906)	258,349
重估盈餘	—	—	9,990	—	—	9,990
計入儲備之重估投資						
物業產生之遞延稅項	—	—	(3,297)	—	—	(3,297)
年內虧損淨額	—	—	—	—	(7,182)	(7,182)
於二零零四年六月三十日	374,718	117,480	17,593	157	(252,088)	257,860
發行股份	73,750	14,750	—	—	—	88,500
期內虧損淨額	—	—	—	—	(3,027)	(3,027)
於二零零四年 十二月三十一日	448,468	132,230	17,593	157	(255,115)	343,333

簡明綜合現金流量表

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)
經營業務所用現金淨額	(5,375)	(32,118)
投資業務所用現金淨額	(115,397)	(19,503)
融資業務所得現金淨額	125,650	34,941
現金及現金等值項目增加(減少)	4,878	(16,680)
期初現金及現金等值項目	642	20,747
期終現金及現金等值項目	5,520	4,067



簡明財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

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. 最近頒發之會計準則

於二零零四年，香港會計師公會頒發若干新訂及經修訂香港財務申報準則及香港會計準則(此後通稱「新香港財務報告準則」)，該等準則對於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效。本集團尚無於截至二零零四年十二月三十一日止六個月之財務報表內提早採納該等新香港財務申報準則。

本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之影響，惟尚未得出該等新香港財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況會否構成重大影響。

4. 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

	貿易相關業務		旅遊相關業務		物業投資		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類營業額	<u>0</u>	<u>131,500</u>	<u>373</u>	<u>419</u>	<u>3,774</u>	<u>1,698</u>	<u>4,147</u>	<u>133,617</u>
分類業績	<u>(914)</u>	<u>1,716</u>	<u>(1)</u>	<u>(14)</u>	<u>3,761</u>	<u>1,647</u>	<u>2,846</u>	<u>3,349</u>
未分配之集團開支							<u>(6,539)</u>	<u>(5,796)</u>
出售證券投資之 收益/(虧損)							<u>987</u>	<u>(2,346)</u>
經營虧損							<u>(2,706)</u>	<u>(4,793)</u>
融資成本							<u>(321)</u>	<u>(3,170)</u>
除稅前虧損							<u>(3,027)</u>	<u>(7,963)</u>
稅項							<u>-</u>	<u>-</u>
未計少數股東權益前虧損							<u>(3,027)</u>	<u>(7,963)</u>
少數股東權益							<u>-</u>	<u>471</u>
期間虧損淨額							<u>(3,027)</u>	<u>(7,492)</u>



5. 經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已扣除(計入)：		
計入行政開支之折舊	239	358
計入行政開支之商譽攤銷	-	10
利息收入	-	(458)
	<u> </u>	<u> </u>

6. 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。

7. 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>

8. 物業、廠房及設備

期內，本集團已撇銷價值約557,000港元之廠房及設備，亦無其他重大變動。

9. 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。

10. 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>
	-	-



11. 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	45	2,852
	<u>2,928</u>	<u>27,002</u>

12. 投資按金

有關金額指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。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團之辦公室租賃物業之未來最低租金付款承擔為3,364,000港元(二零零四年六月三十日：595,000港元)。

商定租期主要以平均五年為限，而每月租金在租期內均固定。

	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
一年內	696	595
二至五年內	2,668	—
	<u>3,364</u>	<u>595</u>



17. 經營租約承擔(續)

本集團作為出租人

期內所賺取物業租金收入為3,774,000港元(二零零三年: 1,698,000港元)。

於結算日, 本集團與租戶就未來最低租賃款項約13,585,000港元(二零零三年: 5,770,000港元)訂立合約。

	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
一年內	<u>13,585</u>	<u>5,770</u>
	<u>13,585</u>	<u>5,770</u>

商定租期平均為一年。

18. 關連人士交易

除資產負債表中所披露應付一關連公司之款項外, 本集團訂立下列關連人士交易:

	張揚先生為控權股東 之關連公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
旅遊代理業務所得之服務收入	<u>291</u>	<u>356</u>

19. 結算日後事項

根據股東在二零零五年二月二十三日舉行之股東特別大會通過之決議案, 本公司發行本金額46,000,000港元之可換股票據, 以支付二零零四年十二月十六日之買賣協議之部份款項。有關買賣協議之詳情載於二零零五年二月四日之通函。

可換股票據於二零零八年到期, 兌換價為0.162港元, 每半年按年息5厘計息一次。



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(「回顧期」)，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，以僱員個別的表現而釐定。

董事的股份權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，本公司各董事及行政總裁於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部份)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份中的好倉

董事姓名	身份	持作公司權益的股份數目	本公司已發行股本百分比
張揚先生	公司(附註)	750,000,000	16.72%

附註：該等股份透過 Sourcebase Developments Limited持有，而該公司由張揚先生實益擁有。



購股權計劃

本公司設有一項於二零零二年四月十七日採納之行政人員購股權計劃，據此，本公司或其任何附屬公司之執行董事及僱員可獲授予認購本公司股份之購股權。

於二零零四年十二月三十一日，本公司董事並無持有購股權。

除上文所披露外，於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，概無任何董事、行政總裁或彼等各自的聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄，主要股東（除董事、行政總裁及彼等各自的聯繫人士外）於本公司股份或相關股份中擁有的權益或淡倉如下：

好倉—本公司每股面值0.1港元普通股

名稱	身份	股數	持股百分比
Sourcebase Developments Limited	公司	750,000,000 (附註1)	16.72%
紀明寶先生	個人	453,950,617 (附註2)	10.12%
顏立燕先生	個人	423,120,000	9.43%

附註：

1. 張揚先生因證券及期貨條例而視為擁有由Sourcebase Developments Limited持有的750,000,000股本公司股份權益。有關詳情在上文「董事的股份權益—於本公司股份中的好倉」披露。
2. 該等股份包括(i)170,000,000股由紀明寶先生實益擁有的股份，及(ii)283,950,617股按行使價每股股份0.162港元悉數兌換可換股票據所附換股權後向紀明寶先生配發及發行之兌換股份。

除上文所披露者外，截至二零零四年十二月三十一日，董事並無獲悉任何佔本公司已發行股本5%或以上，且須根據證券及期貨條例第336條記錄於登記冊的權益或淡倉。

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。

薪酬委員會

董事會於二零零五年三月二十一日批准成立薪酬委員會。薪酬委員會由執行董事林長盛先生及兩名獨立非執行董事譚新榮先生及高明東先生組成。

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。

承董事會命

主席

張揚

香港，二零零五年三月二十一日