



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)

截至二零零五年六月三十日止年度之年度末期業績

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」)截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額		122,067	160,960
銷售成本	2, 4	(78,690)	(148,555)
毛利		43,377	12,405
其他營運收入		1,137	2,017
投資物業之重估虧絀		(47,143)	—
行政開支		(43,474)	(17,147)
出售其他投資虧損		—	(2,346)
經營虧損	4	(46,103)	(5,071)
融資成本	5	(8,603)	(4,637)
出售附屬公司收益		—	2,055
除稅前虧損		(54,706)	(7,653)
稅項	6	—	—
未計少數股東權益前虧損		(54,706)	(7,653)
少數股東權益		(12,360)	471
本年度淨虧損		(67,066)	(7,182)
每股虧損			
— 基本	7	(1.61)港仙	(0.19)港仙
— 攤薄		不適用	不適用

於二零零五年六月三十日之綜合資產負債表

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		880	1,342
投資物業		215,525	278,858
證券投資		—	—
商譽		76,800	—
購入投資物業之按金		26,719	—
		319,924	280,200

流動資產			
貿易應收賬款	8	36,199	27,002
預付款項、按金及其他應收款項		50,561	115,512
收購土地之按金		72,642	—
證券投資		—	18,009
銀行結餘及現金		371	642
		<u>159,773</u>	<u>161,165</u>
流動負債			
貿易應付賬款	9	1,666	—
其他應付款項及應計費用		12,916	4,678
應付關連公司款項		3,545	2,463
銀行貸款，有抵押		141,509	167,699
		<u>159,636</u>	<u>174,840</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>137</u>	<u>(13,675)</u>
總資產減流動負債		<u>320,061</u>	<u>266,525</u>
非流動負債			
可換股票據		46,000	—
遞延稅項		—	8,665
		<u>46,000</u>	<u>8,665</u>
少數股東權益		<u>12,360</u>	<u>—</u>
		<u>261,701</u>	<u>257,860</u>
資本及儲備			
股本		448,468	374,718
儲備		(186,767)	(116,858)
		<u>261,701</u>	<u>257,860</u>

附註：

1. 最新頒佈之會計準則所構成之影響

香港會計師公會已頒佈多項新制訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），此等準則對於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。

本集團並無於截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表內提前採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新香港財務報告準則所構成之影響，惟現未能評論此等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財政狀況構成重大影響。

2. 營業額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易有關業務	—	152,770
旅遊有關業務	111,255	832
物業投資	10,812	7,358
	<u>122,067</u>	<u>160,960</u>

3. 分類資料

業務分類

為配合管理，本集團目前分為三個營運部門－貿易有關業務、旅遊有關業務及物業投資。該等主要營運部門乃本集團呈報其主要分類資料所按之基準。

有關該等業務之分類資料呈列如下：

二零零五年

	貿易 有關業務 千港元	旅遊 有關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合總計 千港元
收益表				
分類收入	—	111,255	10,812	122,067
分類業績	(1,413)	10,686	(48,534)	(39,261)
未分配之集團收入減開支				(6,842)
經營虧損				(46,103)
融資成本				(8,603)
除稅前虧損				(54,706)
稅項				—
未計少數股東權益前虧損				(54,706)
少數股東權益				(12,360)
本年度淨虧損				(67,066)
資產負債表				
資產				
分類資產	108,789	109,423	260,519	478,731
未分配之集團資產				966
綜合總資產				479,697
負債				
分類負債	9,703	1,676	14	11,393
未分配之集團負債				194,243
綜合總負債				205,636
其他資料				
資本開支	8	—	30,241	30,249
折舊及攤銷	461	19,200	—	19,661
投資物業之重估虧絀	—	—	47,143	47,143
出售投資物業虧損	—	—	5,474	5,474
出售物業、廠房及設備虧損	9	—	—	9

二零零四年

	貿易 有關業務 千港元	旅遊 有關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合總計 千港元
收益表				
分類收入	152,770	832	7,358	160,960
分類業績	(667)	(7,539)	7,281	(925)
未分配之集團收入減開支				(4,146)
經營虧損				(5,071)
融資成本				(4,637)
出售附屬公司所得收益				2,055
除稅前虧損				(7,653)
稅項				—
未計少數股東權益前虧損				(7,653)
少數股東權益				471

本年度淨虧損 (7,182)

資產負債表

資產				
分類資產	136,577	72	284,518	421,167
未分配之集團資產				20,198
綜合總資產				441,365
負債				
分類負債	4,147	30	14	4,191
未分配之集團負債				179,314
綜合總負債				183,505
其他資料				
資本開支	635	—	—	635
折舊及攤銷	396	—	206	602

地區分類

下表呈列本集團按地區市場之收入分析，以及按資產所在地區分類之總資產及資本開支之分析。

	香港		中華人民共和國		綜合總計	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入	111,255	832	10,812	160,128	122,067	160,960
總資產	110,389	20,270	369,308	421,095	479,697	441,365
資本開支	8	—	30,241	635	30,249	635

4. 經營虧損

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金	280	280
計入行政開支之折舊	461	602
計入行政開支之商譽攤銷	19,200	10
出售其他投資(所得收益)/虧損	(986)	2,346
出售投資物業虧損	5,474	—
出售物業、廠房及設備虧損	9	—
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	7,576	8,515
退休福利計劃供款	218	355
	7,794	8,870
辦公室營運租金	1,494	1,995
投資物業之租金收入	(10,812)	(7,358)
銀行利息收入	(12)	(780)

5. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息支出：		
須於五年內全數償還之銀行借款	7,834	4,637
可換股票據	769	—
	8,603	4,637

6. 稅項

本集團於兩年內並沒有錄得應課稅收入，故並無在財務報表就香港利得稅計提撥備。

其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度淨虧損67,066,000港元(二零零四年：7,182,000港元)及年內已發行股份之加權平均數4,165,437,000股(二零零四年：3,747,183,000股)計算。

由於年內所兌換之尚未兌換可換股票據具有反攤薄影響，故並無呈列本年度之每股攤薄虧損。截至二零零四年六月三十日止年度，本公司並無潛在攤薄已發行股份。

8. 貿易應收賬款

本集團給予貿易客戶之信貸期平均為90天。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至30天	7,800	989
31至60天	16,103	22,218
61至90天	8,276	943
超過90天	4,020	2,852
	<u>36,199</u>	<u>27,002</u>

9. 貿易應付賬款

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至30天	342	—
31至60天	779	—
61至90天	358	—
超過90天	187	—
	<u>1,666</u>	<u>—</u>

10. 結算日後事項

- 二零零五年六月三十日後，本集團出售若干投資物業，賬面值約為人民幣14,755,000元（相等於約13,920,000港元）。有關出售並無產生任何收益或虧損。
- 於二零零五年九月十六日，本集團與多名獨立第三方簽訂多份協議，以購入位於中國北京市若干投資物業，總代價約為人民幣75,317,000元（相等於約71,054,000港元）。有關交易須待股東於股東特別大會上批准方可作實。
- 二零零五年七月，本公司贖回部份本金額為23,500,000港元之可換股票據，支付款額為本金額105%連同有關利息。
- 參照本公司就終止本公司附屬公司Gainnew Group Limited（「Gainnew」）與Gainnew少數股東紀明寶先生（「紀先生」）所擁有之公司所簽訂之若干協議（「該等協議」）而發出日期為二零零五年十月二十日之公佈，於二零零五年十月十九日，本集團與紀先生及其擁有之相關公司簽訂一份協議；據此，紀先生所持有本金額為22,500,000港元之可換股票據被註銷，而紀先生亦同意向本公司另行支付金額約60,232,000港元作為終止該等協議之賠償，以及清償截至二零零五年十月十九日可換股票據之應計利息及紀先生所擁有之公司結欠之款項。本集團已收取紀先生所付款項，並將撥作本集團之一般營運資金。

股息

董事會不建議派發任何股息。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零五年六月三十日止年度（「本年度」），本集團的營業額為122,067,000港元（二零零四年：160,960,000港元），較去年同期減少24.2%，主要因為在過去一年間，本集團未能達成一些重大之貿易協議，因此貿易相關之收入下降。股東應佔虧損為67,066,000港元（二零零四年：7,182,000港元），較去年同期增加8.3倍。本年度股東應佔虧損主要包括位於上海之物業重估虧損約47,143,000港元，及於本年度內之商譽攤銷約19,200,000港元。除去這兩個因素後，本集團本年度應錄得股東應佔溢利為723,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團的資產總值及資產淨值分別為479,697,000港元（二零零四年：441,365,000港元）及261,701,000港元（二零零四年：257,860,000港元），較去年同期分別上升8.7%及1.5%。

於二零零五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款合共約371,000港元（二零零四年：642,000港元），較去年同期減少271,000港元。本集團的流動資產淨額為137,000港元（二零零四年：流動負債淨額13,675,000港元），較去年同期增加13,812,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團未償還的銀行借款為141,509,000港元（二零零四年：167,699,000港元），全數需於償還。負債比率（總借貸／總資產）為39.8%（二零零四年：38.0%）。

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

旅遊有關業務

於本年度，本集團於旅遊有關業務錄得的營業額為111,255,000港元（二零零四年：832,000港元），較去年同期上升132.7倍。主要由於本集團於二零零五年三月成功收購Gainnew Group Limited 60%之股權而帶來之收益。

但因該郵輪擁有權變更導至郵輪上之賭場於二零零五年九月底停止運作，因此本集團在該郵輪上之相關業務亦同時終止。本集團已於二零零五年十月十九日與紀明寶先生達成和解協議，紀明寶

先生將支付本集團52,500,000港元現金，同時註銷共值22,500,000港元之可換股債券，於下個財政年度將為本集團帶來可觀盈利。詳情載於本公司於二零零五年十月二十日之公佈中。

再者，由於本集團之網上預訂機票及酒店服務在過去一直面對非常激烈之競爭令此服務之收益日漸減少，因此本集團在本年度下旬決定停止該業務。本集團亦積極拓展其他旅遊有關業務，務求能為本集團帶來穩定及豐厚之收益。

旅遊有關之物業投資

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，隨著上海市經濟增長，本年度之租金收益亦相應有所增加，本年度之租金收益為10,812,000港元（二零零四年：7,358,000港元），增長46.9%。

為提升其服務質素及更迎合市場需求，集團已投放約人民幣32,000,000元對此等服務式公寓進行改建及現代化工程。該改建及現代化工程現已完成，預期可為集團提供更佳的資金回報。

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，配合本集團提供全面旅遊服務之旅遊相關業務。

為求配合對國內旅遊相關之物業投資，本集團於本年四月份決定斥資約人民幣146,000,000元收購一座位於北京東城區燈市口大街之商業廣場。此廣場位處王府井之中心點，出租率現已達至百份之一百。在完成收購後，本集團計劃投放更多的資源將該廣場改造為北京王府井地區之旅遊熱點，為集團帶來更可觀的回報。

貿易有關業務

本年度本集團並未達成任何貿易協議，而貿易有關業務的營業額為零港元（二零零四年：152,770,000港元）。多個貿易協議現正洽談中，相信會在下一年度為本集團帶來可觀的收入。

隨着中國與香港的關係緊密，多個大型基建項目正在洽談中，港珠澳大橋亦將在不久將來落實興建，將為本集團之貿易業務帶來更多商機。本集團將繼續尋找更多合作伙伴，為進入中國龐大的市場作好準備，為股東的投資帶來更可觀的回報。

其他業務

為開拓本公司業務，增加股東的投資回報，本集團正積極尋找新的投資機會，拓展至其他資源性投資業務，務求擴大本集團之收入來源及帶來更穩定的收益。

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。本年度，本集團的手頭現金及銀行存款合共約371,000港元（二零零四年：642,000港元），其中包括港元存款約55,000港元及人民幣存款約人民幣334,000元。

於二零零五年六月三十日，本集團的銀行貸款為141,509,000港元（二零零四年：167,699,000港元），相等於人民幣150,000,000元。人民幣貸款以定息計算，以本集團的投資物業作為抵押。

或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

集團資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團的銀行借貸以集團投資物業作抵押，該投資物業的眼面值为181,192,000港元。

僱員酬金政策

於二零零五年六月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為16人，員工成本為7,794,000港元（二零零四年：8,870,000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

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由三名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本年度之年報，所採納之會計政策及慣例。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。

本集團之綜合財務報表已由本公司核數師華融會計師事務所有限公司審核，而華融會計師事務所有限公司已發出無保留意見，核數師報告書將於年報內向股東提呈。

薪酬政策

本集團定期檢討董事及僱員之薪酬政策，並根據市場水平、公司業績表現及個別人士之資歷與工作表現釐定有關薪酬。

董事會於二零零五年三月二十一日批准成立薪酬委員會。薪酬委員會由一名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。有關詳情載於即將刊發之年報內。

企業管治常規守則

儘管本公司於截至二零零五年六月三十日止之財政年度，上市規則附錄14有關企業管治守則之相關披露要求尚未生效，本公司已主動遵守大部份守則條文，詳情載於即將出版之年報。

於聯交所網站刊登詳細業績公佈

上市規則規定之所有資料將於適當時候在聯交所網站上刊登。

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
國新集團有限公司
董事兼公司秘書
林長盛

香港，二零零五年十月二十一日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。