

本人欣然宣佈，國新集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年六月三十日止（「本年度」）錄得之營業額為98,713,000港元（二零零五年：122,067,000港元），較去年減少19.1%，減少的主要因為本集團於澳瑪III號郵輪上之業務因其擁有權之變更而於二零零五年九月份終止。股東應佔虧損為11,205,000港元（二零零五年（重列）：67,066,000港元），較去年減少83.3%。於二零零六年六月三十日，本集團的資產總值及資產淨值分別為582,155,000港元（二零零五年（重列）：479,697,000港元）及261,434,000港元（二零零五年（重列）：264,284,000港元），較去年分別上升21.4%及下降1.1%。

董事會並不建議派發本年度股息。

## 業務回顧

### 房地產業務

集團於本財政年度透過一系列的策略性的措施，為集團尋找新的增長點及創造價值，旨在擴闊集團的經常性收益，為股東帶來更優厚的回報。

儘管上海市的租賃市場表現因空置率上升而租金普遍有所下調，憑藉集團優質的管理及市場供應較少的服務式公寓及商鋪，集團的物業投資表現理想。

集團位於上海楊浦區之優質物業，經改造及現代化工程後，已以承包租賃形式租出作經營服務式公寓，租用回報理想，為集團帶來穩定的現金流。

集團在擴展國內的黃金地段投資方面亦取得可觀的成績。受惠於國內經濟及零售業的強勁的增長，集團的商鋪租務亦錄得可觀的回報。本集團於2005年12月收購上海地下商城有限公司50%之股權。上海地下商城位於上海交通樞紐中心，以年輕時尚商品為主流，兼顧其它日常消費品。優越的地段及現代化的設施和美輪美奐的購物環境，是中外遊客到上海觀光購物必到之地，開業至今，奠定了在上海特有的知名度。

另外，甲級辦公樓需求旺盛，而位於北京東部地區的優質辦公室更特別受國內外企業的歡迎。本集團位於北京東城區王府井燈市口大街的商業大廈(「該大廈」)租金收益增加。該大廈匯聚優越地利，簇擁政經之便，乃市內的高級商廈。該大廈為頂級純商業樓宇，由設計、建造、配套設施以至管理，均達至國際認可的頂級標準。該大廈商場部分已全部出租，主要租客包括華夏銀行、麥當勞、天客隆以及辦理前往澳洲留學的外資機構。

集團於2004年8月3日與上海陽名大酒店有限公司(「陽名大酒店」)就收購一幅位於上海面積約為4,902平方米的地皮達成協議，但因相關政府部門延遲簽發建設工程規劃許可證，該物業的開發尚未開始，上海市地產交易中心並未許可轉讓該物業。有鑒於此，集團與陽名大酒店終止有關的協議。本集團將繼續物色其他合適的地皮，拓展物業投資業務，以建立廣闊的經常性收入，為集團帶來更豐厚的收入。

### 礦資源投資業務

有見於地球資源需求殷切，以及最近中國中央政府推行的各項優惠農民的措施會加大對生產磷酸二銨二元複合磷化肥的磷礦石資源的需求，集團於本財政年度在拓展相關的業務取得重大的發展。本集團於二零零六年六月獲得湖北省鍾祥市人民政府承諾的湖北省鍾祥市磷礦鎮朱堡埠礦區約29,000,000噸磷礦的獨家開採權，預計年生產200,000噸64%純度的磷酸二銨二元複合磷化肥。

磷酸二銨為一種常用的複合二元磷化肥，普遍用於酸性棕壤土的鹼性複合肥。目前中國的年需求量在5,000,000噸以上，在國家大力支持三農政策的前提下，該化肥的需求量上升潛力大。本集團深信是項投資可為本集團的核心業務發展奠定堅實的基礎，貫徹集團為股東謀求最大利益的承諾。

### 旅遊有關業務

由於澳瑪III號郵輪的擁有權變更導致郵輪上之賭場於2005年9月底停止運作，集團也隨即終止從事為澳瑪III號郵輪作推廣及招攬顧客的業務。

### 前景

隨著中國的經濟持續發展，匯改持續深化，加上北京市將於二零零八年首次舉辦奧林匹克運動會，上海市政府亦將於二零一零年舉辦世界博覽會，此等活動勢必刺激國內消費以及對服務式公寓的龐大需求。

另一方面，中國政府新的宏觀調控政策為市場帶來不明朗因素，市場對物業的前景採取觀望態度，因此集團預期物業市場將處整合的狀態。然而，作為優質物業的發展商，我們深信旗下的服務物業及優質商鋪仍會非常受租戶歡迎。

鑒於香港與中國之經濟關係日益密切，本集團之北望神州政策必定為集團帶來更多商機。本集團將以中國大型城市之物業投資作為核心業務，重點投資的礦能源為集團帶來額外收入。同時，本集團亦會努力尋求其他機會投資適當的行業及業務，為股東提供最理想的回報。

### 致謝

集團的穩定增長有賴管理階層和員工的緊密合作及摯誠努力，本人謹此向董事會各位董事及本集團員工表示謝意。

承董事會命

主席  
張揚

香港，二零零六年十月十六日