



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零六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 二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	2	7,982	90,356
銷售成本		(7)	(66,370)
毛利		7,975	23,986
其他收入及收益		3,191	73,669
應佔一間共同控制實體業績		2,672	—
商譽減值虧損		—	(76,800)
行政開支		(6,690)	(2,271)
經營溢利	4	7,148	18,584
融資成本		(4,292)	(3,515)
除稅前溢利		2,856	15,069
稅項	5	(11)	—
持續經營業務期內溢利		2,845	15,069
已終止經營業務			
已終止經營業務之虧損	3	—	(4,346)
		<u>2,845</u>	<u>10,723</u>
以下應佔：			
— 本公司權益持有人		2,845	4,389
— 少數股東權益		—	6,334
		<u>2,845</u>	<u>10,723</u>

每股盈利	6		
持續經營及已終止經營業務			
基本		0.063港仙	0.098港仙
攤薄		不適用	0.096港仙
持續經營業務			
基本		0.063港仙	0.195港仙
攤薄		不適用	0.191港仙

簡明綜合資產負債表
於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		311	661
投資物業		79,417	220,243
於一間共同控制實體之權益		165,863	163,191
可供出售之金融資產		—	—
商譽		677	—
收購投資物業之按金		—	75,995
		<u>246,268</u>	<u>460,090</u>
流動資產			
應收賬款	7	4,865	12,167
應收一間共同控制實體款項	8	40,708	40,708
預付款項、按金及其他應收款項		107,910	419
收購土地之按金		—	67,282
現金及銀行結餘		758	1,489
		<u>154,241</u>	<u>122,065</u>
分類為持作出售資產	10	<u>206,756</u>	—
		<u>360,997</u>	<u>122,065</u>
流動負債			
應計費用及其他應付賬款		6,963	31,955
已收出售附屬公司之按金		80,373	60,000
應付一間關連公司款項	9	11,643	779
附息銀行貸款，有抵押		—	145,631
應付稅項		2	—
		<u>98,981</u>	<u>238,365</u>
分類為持作出售資產之相關負債	10	<u>167,508</u>	—
		<u>266,489</u>	<u>238,365</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>94,508</u>	<u>(116,300)</u>
總資產減流動負債		<u>340,776</u>	<u>343,790</u>

權益		
股本	448,468	448,468
儲備	(191,586)	(187,034)
本公司權益持有人應佔權益	256,882	261,434
少數股東權益	—	—
	256,882	261,434
非流動負債		
可換股票據	—	82,356
長期貸款	83,894	—
	340,776	343,790

附註：

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

編製未經審核簡明綜合中期財務報表時採納之會計政策與截至二零零六年六月三十日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟有關採納以下與本集團之經營相關一般於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效，並由本集團於本期間之財務報表首次採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，同時包括香港會計準則及詮釋）除外。

香港會計準則第19號（修訂本）	精算收益及虧損、集團計劃及披露事宜
香港會計準則第21號（修訂本）	外幣匯率變動之影響－於海外業務之淨投資
香港會計準則第39號（修訂本）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理方法
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值期權
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號	嵌入式衍生工具之重估

採納上述香港財務報告準則並無導致本公司及其附屬公司之會計政策造成重大變動，並對截至二零零六年十二月三十一日止六個月及過往期間所呈報之業績並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露（附註i）
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露（附註i）
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「於嚴重通脹經濟中之財務報告」採用重列法（附註ii）
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值（附註iii）
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（附註iv）

附註：

- (i) 於二零零七年一月一日或以後開始之財務期間生效。
- (ii) 於二零零六年三月一日或以後開始之財務期間生效。
- (iii) 於二零零六年十一月一日或以後開始之財務期間生效。
- (iv) 於二零零七年三月一日或以後開始之財務期間生效。

本集團現正就初步應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則後之影響作出評估。截至目前為止，已斷定雖然採納香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號可能導致新增或需修訂披露，但該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會嚴重影響本集團之經營業績及財政狀況。

2. 分類資料

(a) 業務分類

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，本集團所有營業額、總資產及資本開支均產生自物業投資部門(二零零五年：三個部門)。因此，財務報表概無呈報本期間之業務分類。截至二零零五年十二月三十一日止六個月之業務分類呈列如下，以供參考。

	已終止	持續經營業務		綜合
	經營業務	旅遊	物業投資	
	貿易	相關業務	物業投資	綜合
	二零零五年	二零零五年	二零零五年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額	—	82,176	8,180	90,356
分類業績	(4,346)	14,028	8,355	18,037
未分配之集團收入減開支				(3,799)
經營溢利				14,238
融資成本				(3,515)
除稅前溢利				10,723
稅項				—
期內溢利				10,723

(b) 地區分類

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，本集團所有營業額、總資產及資本開支均產生自中華人民共和國。因此，財務報表概無呈報本期間之地區分類。截至二零零五年十二月三十一日止六個月之地區分類呈列如下，以供參考。

	中華人民共和國 (「中國」) 二零零五年 千港元	香港 二零零五年 千港元	綜合 二零零五年 千港元
分類營業額	8,180	82,176	90,356
分類業績	4,009	14,028	18,037
未分配之集團收入減開支			(3,799)
經營溢利			14,238
融資成本			(3,515)
除稅前溢利			10,723
稅項			—
期內溢利			10,723

3. 已終止經營業務

於二零零五年，本集團已終止其貿易有關業務。於收益表中確認之虧損分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月 二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
營業額	—	—
銷售成本	—	—
毛利	—	—
其他經營收入	—	—
行政開支	—	(4,346)
經營虧損	—	(4,346)
融資成本	—	—
除稅前虧損	—	(4,346)
稅項	—	—
年內虧損淨額	—	(4,346)

已終止經營業務之現金流量淨額如下：

	截至十二月三十一日止六個月 二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
經營現金流出淨額	—	(4,346)
投資現金流出淨額	—	—
融資現金流出淨額	—	—
現金流出淨額總計	—	(4,346)

4. 經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
經營溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	161	147
員工成本(包括董事酬金)	3,441	3,640
商譽減值虧損	—	76,800
利息收入	(3,190)	(674)
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

由於本公司及其於香港經營之附屬公司於期內錄得稅務虧損，故財務報表並無作出香港利得稅撥備。其他地區之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
香港利得稅	—	—
中國所得稅	11	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>11</u>	<u>—</u>

香港利得稅及中國所得稅分別按截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止六個月各自之估計應課稅溢利之17.5%(二零零五年：17.5%)及27%(二零零五年：27%)計算。

6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
本公司權益持有人應佔溢利		
— 持續經營及已終止經營業務	<u>2,845</u>	<u>4,389</u>
— 持續經營業務	<u>2,845</u>	<u>8,738</u>
	股份數目	股份數目
	千股	千股
計算每股基本盈利所採用之普通股加權平均數	<u>4,484,683</u>	<u>4,484,683</u>
計算每股攤薄盈利所採用之普通股加權平均數	<u>不適用</u>	<u>4,571,035</u>

7. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶之信貸期平均為90日。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
0至30日	291	1,310
31至60日	240	1,313
61至90日	240	1,310
超過90日	4,094	8,234
	<u>4,865</u>	<u>12,167</u>

董事認為，本集團之應收賬款之賬面值與其公平值相若。

8. 應收一間共同控制實體款項

應收款項為無抵押、免息及須於接獲通知時收回。

9. 應付一間關連公司款項

應付一間關連公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。

董事認為，本集團及本公司應付一間關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

10. 分類為持作出售資產／分類為持作出售資產之相關負債

於二零零六年十二月十九日，本公司與買家就向李誠懷先生出售附屬公司駿華國際有限公司（「駿華」）之全部股權訂立出售協議（「協議」）。部份代價將用作償還張揚先生之無抵押貸款。分類為持作出售之主要資產由投資物業192,262,000港元組成。及分類為持作出售資產之相關主要負債主要由有抵押附息銀行貸款145,631,000港元組成。

由於協議於二零零六年十二月三十一日尚未完成，根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」，本集團所佔駿華之資產及負債應分類為持作出售。詳情請參閱本公司日期為二零零六年十二月二十日之公佈及日期為二零零七年一月二十九日之通函。出售事項已於二零零七年二月二十八日完成。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止六個月（「本期間」），本集團的營業額為7,982,000港元（二零零五年：90,356,000港元），較去年同期減少91.2%。營業額減少的主要原因是本集團於澳瑪III號郵輪上之業務（「該業務」）因其擁有權變更而於二零零五年九月份終止，若扣除該業務經營所得營業額82,176,000港元，本集團於本期間的收入較去年同期只減少2.4%。股東應佔溢利為2,845,000港元（二零零五年：4,389,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團的總資產及資產淨值分別為607,265,000港元（二零零六年六月三十日：582,155,000港元）及256,882,000港元（二零零六年六月三十日：261,434,000港元），較去年同期分別上升4.3%及下跌1.7%。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款合共約為839,000港元（二零零六年六月三十日：1,489,000港元），較去年減少650,000港元。本集團的流動資產淨值為94,508,000港元（二零零六年六月三十日流動負債淨值：116,300,000港元），較二零零六年六月三十日增加210,808,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，本集團未償還的銀行借貸為162,040,000港元（二零零六年六月三十日：145,631,000港元），主要包括：需於要求時償還的銀行借貸約145,631,000港元及多於一年償還的銀行借貸約16,409,000港元。負債比率為39.7%（總借貸／總資產）。

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，本集團對中港兩地的投資項目均以當地貨幣作為貸款之貨幣單位，藉此配合有關項目須以同樣貨幣所作之開支，從而降低匯率波動帶來的風險。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。

業務回顧及展望

物業投資業務

鑑於中國經濟持續增長，國內物業租賃業務亦表現穩定，儘管上海市及北京市的租賃市場表現因空置率上升而租金普遍有所下調，憑藉本集團優質的管理及匯聚優越地利的商用物業、購物廣場及服務式公寓，本期間之租金收益跟去年同期相若，為7,950,000港元（二零零五年：8,180,000港元）。

為擴闊本集團的經常性收益，給股東帶來更優厚的回報，本集團已於二零零六年十一月底斥資約69,417,000港元完成收購位於中國北京東城區燈市口大街總樓面面積約3,983.38平方米之35個商用辦公室。鑑於甲級商用辦公室需求旺盛，而此等優質的商用辦公室是位於王府井之中心點，因此特別受國內外企業的歡迎，出租率超過百份之九十五，預計這投資可為本集團帶來持續穩定的租金收益。

受惠於國內經濟及零售業的強勁增長，本集團在購物廣場投資方面亦錄得滿意的回報。已於二零零五年完成收購的上海地下商城之50%股權，為本集團帶來額外收入約2,672,000港元。上海地下商城位於上海交通樞紐中心，建築面積約10,000平方米，內有地下廣場及購物大道，設店鋪96席。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，由於國內的商業物業之租金收益持續上漲，投資於商業物業將會具有較佳之營商前景及為本集團賺取更大的回報。因此，本集團已於二零零七年二月底完成出售本集團位於上海楊浦區之住宅投資物業，此投資物業是以承包租賃形式租出作經營的服務式公寓。這項出售有助於改善本集團之債務狀況及回報。

旅遊有關業務

於本期間，本集團於旅遊有關業務錄得的營業額為零港元（二零零五年：82,176,000港元），較去年同期下跌100%。下跌主要之原因為本集團於澳瑪III號郵輪上之業務因其擁有權變更而已於二零零五年九月份終止。本集團正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。

資源投資業務

有見於地球資源需求殷切，以及中國政府推行的各項優惠農民的措施，加大了對生產磷酸二銨二元複合磷化肥的磷礦石資源的需求，本集團在拓展相關的業務取得重大的發展。於二零零六年六月，初步獲得湖北省鍾祥市政府的承諾，若洽談成功，本集團將會獲得湖北省鍾祥市磷礦鎮朱堡埠礦區約2,900萬噸磷礦的獨家開採權，預計每年生產量達到64%純度的磷酸二銨二元複合磷化肥，可為本集團帶來主要業務以外的額外收益。

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，在國家推行農業、農村及農民優惠政策的前提下中國的年需求量在500萬噸以上，增長潛力極大。本集團深信是項投資可為本集團的業務發展奠定堅實的基礎，並且實現本集團為股東謀求最大利益的承諾。

此外，為使企業投資組合多元化，本集團將繼續尋找及探求更多的投資及營商機會。

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量。於二零零六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款合共約839,000港元(二零零六年六月三十日：1,292,000港元)，其中包括港元存款約125,000港元及人民幣存款約人民幣735,000元。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的銀行貸款為162,040,000港元(二零零六年六月三十日：145,631,000港元)，相等於約人民幣166,901,000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

於二零零六年十二月三十一日，本公司之附屬公司就長期貸款67,486,000港元(二零零五年：零港元)向一名獨立第三方發出企業保證。財務保證合約於綜合賬目時對銷。

集團資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團的銀行借貸以本集團的投資物業作抵押，該等投資物業的賬面值為223,260,000港元。

僱員酬金政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團於中國及香港的員工總數為16人。本期間之員工成本為3,441,000港元(二零零五年：3,640,000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。

結算日後事項

於二零零七年二月十二日，本公司訂立認購協議，據此，本公司同意向一間於英屬處女群島註冊成立及主要從事投資控股之有限公司樂宜投資有限公司(「票據持有人」)發行本金總額95,074,580港元之可換股票據(「票據」)。票據將按年利率3.5%計算利息，而利息將於發行票據之日期後12個月起每年期末支付一次。票據持有人將有權按換股價0.106港元將票據轉換為股份。本公司無權贖回已發行予票據持有人之票據。詳情請參閱本公司日期為二零零七年二月十三日之公佈。

於二零零七年二月十四日，本公司批准向李誠懷先生出售附屬公司駿華國際有限公司之全部股權。部份代價將用作償還張揚先生之無抵押貸款。分類為持作出售資產主要由投資物業及應收款項組成。分類為持作出售資產之相關負債主要由有抵押附息銀行貸款組成。詳情請參閱本公司日期為二零零六年十二月二十日之公佈及日期為二零零七年一月二十九日之通函。出售事項已於二零零七年二月二十八日完成。

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。

企業管治

本公司致力達致作為一間上市公司所應具備之最佳企業管治慣例。董事會相信高水平及嚴格的企業管治慣例有助改善本公司之問責性和透明度，以適當地保護和提高股東利益。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，除下列項目外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

1. 根據守則之守則條文A.4.1，非執行董事應有具體委任年期，惟可予以重選。本公司之非執行董事並無具體委任年期，惟須根據本公司細則於本公司之股東週年大會上輪席退任及重選。因此，本公司認為該等條文足以符合企業管治守則有關條文之基本目標。
2. 根據守則之守則條文A.4.2，每名董事（包括有具體委任年期者）應至少每三年輪席退任一次。根據本公司細則，於每屆股東週年大會上，當時三分一董事，或倘其人數並非三（3）之倍數則最接近但不超過三分一須輪席退任，惟即使細則內有所規定，董事會主席及本公司董事總經理於任期內毋須輪席退任或於釐定每年須退任董事人數時被計算在內。董事會認為，主席及集團董事總經理持續擔任領導角色對本公司之穩定和增長乃屬及應屬重要，因此董事會認為目前該兩個要職不應受輪席退任規限或僅限制於有限期間內任職。
3. 根據守則之守則條文B.1.4及C.3.4，本公司須在有人要求時分別提供薪酬委員會及審核委員會之職權範圍以及將該資料登載於本公司網站上。本公司目前正在設立其本身之網站，並會在啟用網站後將該兩個委員會之職權範圍登載於本公司網站上。
4. 根據守則之守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會（「股東週年大會」）。主席曾因其他業務事宜沒有出席二零零六年股東週年大會。

董事會將繼續定期檢討該等事項。

審核委員會

審核委員會目前包括譚新榮先生（主席）、高明東先生及吳志彬先生，彼等均為獨立非執行董事，當中主席具有財務事宜上之合適專業資歷及經驗。審核委員會與管理層已審核本集團採納之會計原則及慣例，並討論內部監控和財務報告事宜，包括審閱截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期報告及未經審核綜合財務報表。

薪酬委員會

本公司根據上市規則附錄14所載之守則成立具有特定職權範圍之薪酬委員會。該委員會負責就本公司之董事聘用政策及酬金向董事會提供建議。薪酬委員會包括一位執行董事及兩位獨立非執行董事。目前成員包括林長盛先生（主席），譚新榮先生及高明東先生。

董事證券交易

本公司已採納標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零零六年十二月三十一日止六個月已遵守標準守則。

於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)段規定之所有資料，將於適當時候在聯交易網站上刊登。

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
主席
張揚

香港，二零零七年三月十五日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。