



目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合收益表	3
簡明綜合資產負債表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
中期股息	20
管理層討論及分析	20
業務回顧及展望	21
董事的股份權益	23
主要股東	24
購買、出售或贖回上市證券	25
企業管治	25
董事證券交易	26

## 公司資料

### 董事會

#### 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

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍佐敦  
長樂街18號  
12樓

### 投資者關係聯繫人

請直接查詢：  
香港中環  
皇后大道中29號  
怡安華人行7樓701A室

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

### 主要往來銀行

富邦銀行(香港)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

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師

### 律師

高蓋茨律師事務所  
杜林律師事務所

### 股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場第三期25樓

### 股份代號

1215



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	<b>7,982</b>	90,356
銷售成本		<b>(7)</b>	(66,370)
毛利		<b>7,975</b>	23,986
其他收入及收益	4	<b>3,191</b>	73,669
應佔一間共同控制實體業績		<b>2,672</b>	—
商譽減值虧損		—	(76,800)
行政開支		<b>(6,690)</b>	(2,271)
經營溢利	5	<b>7,148</b>	18,584
融資成本		<b>(4,292)</b>	(3,515)
除稅前溢利		<b>2,856</b>	15,069
稅項	6	<b>(11)</b>	—
持續經營業務期內溢利		<b>2,845</b>	15,069
已終止經營業務			
已終止經營業務之虧損	3	—	(4,346)
		<b>2,845</b>	10,723
以下應佔：			
— 本公司權益持有人		<b>2,845</b>	4,389
— 少數股東權益		—	6,334
		<b>2,845</b>	10,723
每股盈利	7		
持續經營及已終止經營業務			
基本		<b>0.063港仙</b>	0.098港仙
攤薄		不適用	0.096港仙
持續經營業務			
基本		<b>0.063港仙</b>	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	8	311	661
投資物業	8	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	9	—	—
商譽	10	677	—
收購投資物業之按金		—	75,995
		<b>246,268</b>	460,090
流動資產			
應收賬款	11	4,865	12,167
應收一間共同控制實體款項	12	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
		<b>154,241</b>	122,065
分類為持作出售資產	13	<b>206,756</b>	—
		<b>360,997</b>	122,065
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	14	11,643	779
付息銀行貸款，有抵押		—	145,631
應付稅項		2	—
		<b>98,981</b>	238,365
分類為持作出售資產之相關負債	13	<b>167,508</b>	—
		<b>266,489</b>	238,365
流動資產／(負債)淨額		<b>94,508</b>	(116,300)
總資產減流動負債		<b>340,776</b>	343,790
權益			
股本	15	448,468	448,468
儲備		(191,586)	(187,034)
本公司權益持有人應佔權益		<b>256,882</b>	261,434
少數股東權益		—	—
		<b>256,882</b>	261,434
非流動負債			
可換股票據	16	—	82,356
長期貸款		83,894	—
		<b>340,776</b>	343,790



簡明綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股債務		本公司權益		總計 千港元
				購股權儲備 千港元	累積虧損 千港元	持有人 應佔權益 千港元	少數 股東權益 千港元	
於二零零五年七月一日	448,468	132,230	157	2,583	(319,154)	264,284	12,360	276,644
償還可換股票據	-	-	-	(2,583)	2,583	-	-	-
匯兌差額	-	-	3,577	-	-	3,577	-	3,577
期內溢利淨額	-	-	-	-	4,389	4,389	6,334	10,723
股息分派	-	-	-	-	-	-	(18,694)	(18,694)
於二零零五年十二月三十一日	448,468	132,230	3,734	-	(312,182)	272,250	-	272,250
發行可換股票據	-	-	-	9,972	-	9,972	-	9,972
償還可換股票據	-	-	-	(2,576)	-	(2,576)	-	(2,576)
匯兌差額	-	-	(2,618)	-	-	(2,618)	-	(2,618)
期內虧損淨額	-	-	-	-	(15,594)	(15,594)	-	(15,594)
於二零零六年六月三十日	448,468	132,230	1,116	7,396	(327,776)	261,434	-	261,434
償還可換股票據	-	-	-	(7,396)	-	(7,396)	-	(7,396)
匯兌差額	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
期內溢利淨額	-	-	-	-	2,845	2,845	-	2,845
於二零零六年十二月三十一日	<b>448,468</b>	<b>132,230</b>	<b>1,115</b>	<b>-</b>	<b>(324,931)</b>	<b>256,882</b>	<b>-</b>	<b>256,882</b>

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年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)
經營業務(所用)／所得現金淨額	<b>(46,117)</b>	31,314
投資業務所得／(所用)現金淨額	<b>67,831</b>	(30,338)
融資業務所用現金淨額	<b>(22,363)</b>	(1,054)
現金及現金等值項目減少淨額	<b>(649)</b>	(78)
期初現金及現金等值項目	<b>1,489</b>	371
外幣匯率變動之影響	<b>(1)</b>	—
期末現金及現金等值項目	<b>839</b>	293
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<b>758</b>	293
計入持作出售組別之現金及現金等值項目(附註13)	<b>81</b>	—
	<b>839</b>	293



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

### I. 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	經營業務		
	貿易	旅遊	物業投資	
	相關業務	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」)	香港	綜合
	二零零五年	二零零五年	二零零五年
	千港元	千港元	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. 其他收入及收益

	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
銀行利息收入	2	2
未變現匯兌收益	1	577
其他收入	3,188	73,090
	<b>3,191</b>	73,669

5. 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)



## 6. 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	—
	11	—

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。

## 7. 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	2,845	4,389
— 持續經營業務	2,845	8,735
	股份數目 千股	股份數目 千股
計算每股基本盈利所採用之普通股加權平均數	4,484,683	4,484,683
計算每股攤薄盈利所採用之普通股加權平均數	不適用	4,571,035

## 8. 物業、廠房及設備及投資物業

於截至二零零六年十二月三十一日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約269,000港元(二零零五年：58,000港元)。

本集團之投資物業位於中國及以中期租約持有。董事已考慮本集團按重估價值列賬之投資物業之賬面值，及估計賬面值與按二零零六年十二月三十一日之公平值釐定之價值並無重大差異。因此，本期間並無確認重估盈餘或虧絀。

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。

## 9. 可供出售之金融資產

	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
香港非上市投資，成本值	650	650
已確認減值虧損	(650)	(650)
	—	—



## 10. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年七月一日	96,000
於累積攤銷撇銷	(19,200)
	<hr/>
於二零零六年六月三十日	76,800
本期間添置	677
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	<u>77,477</u>
<b>累積減值</b>	
於二零零五年七月一日	19,200
於成本撇銷	(19,200)
本期間減值	76,800
	<hr/>
於二零零六年六月三十日及二零零六年十二月三十一日	<u>76,800</u>
<b>賬面值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	<u>677</u>
於二零零六年六月三十日	<u>—</u>

## 11. 應收賬款

本集團給予其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	<b>291</b>	1,310
31至60日	<b>240</b>	1,313
61至90日	<b>240</b>	1,310
超過90日	<b>4,094</b>	8,234
	<hr/> <b>4,865</b> <hr/>	<hr/> 12,167 <hr/>

董事認為，本集團之應收賬款之賬面值與其公平值相若。

## 12. 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。

## 13. 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。

## 14. 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。

## 15. 股本

	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
普通股：		
法定：		
每股面值0.10港元之7,600,000,000股股份	<b>760,000</b>	760,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元之4,484,683,140股股份	<b>448,468</b>	448,468





## 16. 可換股票據

於截至二零零六年六月三十日止年度，本公司發行本金額為120,000,000港元之可換股票據（「Easy Rider票據」），作為收購Easy Rider Group Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司）及其附屬公司之代價。Easy Rider票據按年息5%計息，須於二零零七年五月十六日起每年五月十五日支付。Easy Rider票據附帶權利，可將Easy Rider票據之本金額按每股0.1港元之換股價轉換為本公司股本中每股面值0.1港元之股份。由二零零七年五月十五日起至二零一零年五月十五日，票據持有人可將Easy Rider票據之未償還本金額轉換為本公司股份，並可要求提前償還Easy Rider票據之未償還本金連同應計利息。於截至二零零六年十二月三十一日止六個月，本公司已全數贖回89,000,000港元之Easy Rider票據。

截至二零零五年六月三十日止年度，本公司發行本金額為46,000,000港元之可換股票據（「Gainnew票據」），作為收購附屬公司Gainnew Group Limited（主要從事推廣及招攬客戶及提供結算服務（「服務」））之代價。Gainnew票據按每年5%之息率計息，須於二零零五年八月三十日起每年八月三十日及二月二十八日每半年支付。於二零零五年十月十九日，本集團就終止分包協議及服務協議訂立和解契據及為註銷Gainnew票據之未償還本金額訂立註銷契據。

可換股票據之債務之公平值乃按相若票據之市場利率釐定。剩餘款項分派為權益部分及以可換股債務期權儲備計入股東權益。

	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
於期初	<b>82,356</b>	44,186
Easy Rider票據面值	—	120,000
撥入權益部分	—	(9,972)
初步確認之負債部分	<b>82,356</b>	154,214
利息開支	<b>317</b>	1,126
償還Gainnew票據之本金	—	(23,500)
償還Easy Rider票據之本金	<b>(81,604)</b>	(28,424)
註銷Gainnew票據	—	(19,917)
已付利息	<b>(1,069)</b>	(1,143)
	—	82,356

## 17. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人

於二零零六年十二月三十一日，本集團就租賃樓宇根據不可撤銷經營租約之未來最低租金承擔到期情況如下：

	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
一年內	917	696
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,535	1,624
	<b>2,452</b>	2,320

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。商定租期平均為四年，而租金於租期內固定。

### 本集團作為出租人

於二零零六年十二月三十一日，本集團與租戶訂立下列未來最低租金：

	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
一年內	442	6,406
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	660	357
	<b>1,102</b>	6,763

商定租期平均為一至兩年，而租金於租期內固定。



## 18. 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。

## 19. 重大關連人士交易

主要管理人員之薪酬包括支付本公司董事及高級管理人員之款項如下：

	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
薪金及其他短期福利	2,650	2,720
退休計劃供款	81	81
	<b>2,731</b>	2,801

## 20. 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維爾京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付息銀行貸款組成。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。

### 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%。營業額減少的主要因為本集團於澳瑪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，出租率超過百分之九十五，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：1,489,000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，以僱員個別表現而釐定。

## 董事的股份權益

於二零零六年十二月三十一日，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」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉如下：

### 好倉－本公司每股面值0.1港元之普通股

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)	355,560,000	7.93%
張揚先生	個人	108,720,000	2.42%

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。

除上文所披露者外，截至二零零六年十二月三十一日，概無董事或彼等之聯繫人士於本公司或其聯營公司(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任何個人、家庭、公司或其他實益權益或短倉。

## 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。

於二零零六年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出或行使購股權。

主要股東

於二零零六年十二月三十一日，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)於本公司股份及相關股份中擁有的權益如下：

好倉－本公司面值每股0.1港元之普通股

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目	根據股本衍生 產品持有之 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Sourcebase Developments Limited(附註1)	實益擁有人	355,560,000	—	7.93%
張揚先生	實益擁有人	464,280,000 (附註2)	—	10.35%
Joy Right Investments Limited(附註3)	實益擁有人	—	896,930,000	20.00%
陳添成先生	實益擁有人	—	896,930,000 (附註4)	20.00%

附註：

1. Sourcebase Developments Limited乃由本公司董事張揚先生實益擁有。
2. 355,560,000股股份由Sourcebase Developments Limited持有。張揚先生因擁有Sourcebase Developments Limited之100%權益而被視為於該等股份中擁有權益。
3. 根據日期為二零零七年二月十二日之認購協議，樂宜投資有限公司(「樂宜」)乃896,930,000股相關股份之實益擁有人，該等股份將於可換股票據之兌換權行使時按兌換價每股0.106港元配發及發行予樂宜。
4. 樂宜由陳添成先生實益擁有。根據證券及期貨條例，陳添成先生被視為於樂宜持有之本公司896,930,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至二零零六年十二月三十一日，本公司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。

## 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。董事會相信高水平和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E1.2，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。該薪酬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。

承董事會命  
主席  
張揚

香港，二零零七年三月十五日