



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)

截至二零零七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(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)截至二零零七年六月三十日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同去年之比較數據如下：

綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
營業額	4	13,050	16,537
銷售成本		(7)	(15)
毛利		13,043	16,522
其他收益	6	3,938	53,223
其他收入	7	2,910	27,924
收購折讓		4,494	488
出售附屬公司之收益		7,169	—
應佔一間共同控制實體業績		3,996	47
投資物業之重估盈餘／(虧絀)		2,300	(15,655)
商譽減值虧損		—	(76,800)
壞賬撇銷		(6,070)	—
行政開支		(21,738)	(12,039)
經營溢利／(虧損)	8	10,042	(6,290)
融資成本	9	(10,073)	(10,020)
除稅前虧損		(31)	(16,310)
稅項	10	(596)	(42)
年內持續經營業務之虧損		(627)	(16,352)
已終止經營業務			
已終止經營業務之溢利	5	—	11,481
		(627)	(4,871)
以下應佔：			
本公司權益持有人		(627)	(11,205)
少數股東權益		—	6,334
		(627)	(4,871)
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損			
來自持續經營業務及已終止經營業務			
基本(港仙／每股)	11	0.01	0.25
攤薄(港仙／每股)	11	不適用	不適用
來自持續經營業務			
基本(港仙／每股)	11	0.01	0.36
攤薄(港仙／每股)	11	不適用	不適用

* 僅供識別

綜合資產負債表

二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,900	661
投資物業		110,796	220,243
於一間共同控制實體之權益		207,895	163,191
可供出售之金融資產		—	—
商譽		10,057	—
收購投資物業之按金		—	75,995
		330,648	460,090
流動資產			
應收賬款	13	253	12,167
應收一間共同控制實體款項		—	40,708
預付款項、按金及其他應收款項		11,021	419
收購土地之按金		—	67,282
有抵押定期存款		600	—
銀行結餘及現金		43,939	1,489
		55,813	122,065
流動負債			
應計費用及其他應付賬款		5,866	31,955
已收出售一間附屬公司之按金		—	60,000
應付一間關連公司款項		717	779
應付稅項		128	—
付息銀行借貸，有抵押—一年內到期		1,246	145,631
		7,957	238,365
流動資產／（負債）淨額		47,856	(116,300)
總資產減流動負債		378,504	343,790
權益			
股本		538,161	448,468
儲備		(186,737)	(187,034)
本公司權益持有人應佔權益		351,424	261,434
少數股東權益		—	—
		351,424	261,434
非流動負債			
付息銀行借貸，有抵押—一年後到期		15,386	—
可換股票據		—	82,356
遞延稅項		11,694	—
		27,080	82,356
		378,504	343,790

附註：

1. 一般事項

本公司乃一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，主要營業地點為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心47樓4705室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業投資。於過往年度，本集團亦從事旅遊有關業務，而本集團已於本年度停止經營該業務。

該等財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

編製該等財務報表所採納之主要會計政策載於下文。該等政策於所有呈列年度均已貫徹應用，惟另有說明者除外。

該等財務報表已按照所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）、香港普遍採納之會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定而編製。

編製財務報表所採用之計量基準為歷史成本法，惟若干金融資產及金融負債之基準及投資物業按公平價值列賬除外。

編製財務報表需要管理層在採用本公司之會計政策過程中作出判斷。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新準則、修訂及詮釋於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日、二零零六年三月一日、二零零六年五月一日或二零零六年六月一日或以後開始之會計期間生效。採用該等新香港財務報告準則對本年度及過往年度業績之編製及呈列方式並無造成重大影響，故無需作出前期調整。

本集團仍未提前採納下列已頒佈但仍未生效之新及經修訂準則、修訂及詮釋。本公司董事預期，採納此等新準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)
 香港會計準則第23號(經修訂)
 香港財務報告準則第7號
 香港財務報告準則第8號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號

資本披露¹
 借貸成本²
 金融工具：披露¹
 業務分部²
 中期財務報告及減值³
 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易⁴
 服務專營權安排⁵
 客戶忠誠度計劃⁶
 香港會計準則第19號－定額福利資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係⁶

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效
² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
³ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效
⁴ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
⁵ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效
⁶ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

4. 分類資料

(a) 業務分類

為配合管理，本集團現時分為一個(二零零六年：二個)營運部門－物業投資。截至二零零七年及二零零六年六月三十日止年度，本集團先後結束了旅遊有關業務及貿易有關業務。該主要營運活動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：

	持續經營業務		已終止經營業務				綜合			
	物業投資		貿易有關業務		旅遊有關業務		持續經營業務		已終止經營業務	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元								
分類營業額	13,050	16,537	-	-	-	82,176	13,050	16,537	-	82,176
分類業績	12,116	7,431	-	(4,349)	-	15,830	12,116	7,431	-	11,481
未分配之集團收入減開支							(2,074)	(13,721)	-	-
經營溢利/(虧損)							10,042	(6,290)	-	11,481
融資成本							(10,073)	(10,020)	-	-
除稅前(虧損)/溢利							(31)	(16,310)	-	11,481
稅項							(596)	(42)	-	-
年內(虧損)/溢利							(627)	(16,352)	-	11,481
資產										
分類資產	340,045	580,629	-	1	-	4	340,045	580,629	-	5
未分配之集團資產							46,416	1,521	-	-
綜合總資產							386,461	582,150	-	5
負債										
分類負債	256	216,631	-	-	-	-	256	216,631	-	-
未分配之集團負債							34,781	104,090	-	-
綜合總負債							35,037	320,721	-	-
其他分類資料										
	持續經營業務		已終止經營業務				綜合			
	物業投資		貿易有關業務		旅遊有關業務		持續經營業務		已終止經營業務	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元								
資本開支	148,472	12,000	-	-	-	-	148,472	12,000	-	-
商譽減值虧損	-	-	-	-	-	76,800	-	-	-	76,800
折舊	294	298	-	-	-	-	294	298	-	-
投資物業之重估虧蝕	-	15,655	-	-	-	-	-	15,655	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	105	-	-	-	-	-	105	-	-	-

(b) 地區分類

下表呈列本集團按地區市場分類之收入分析，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		中國		其他		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
	分類收入	-	82,176	12,665	16,517	385	20	13,050
總資產	46,416	1,811	328,807	570,344	11,238	10,000	386,461	582,155
資本開支	1,847	-	146,600	-	25	12,000	148,472	12,000

5. 已終止經營業務

於截至二零零七年及二零零六年六月三十日止年度內，本集團已分別終止其旅遊有關業務及貿易有關業務。於綜合收益表及現金流量表中確認之溢利分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	—	82,176
銷售成本	—	(66,346)
毛利	—	15,830
其他經營收入	—	—
行政開支	—	(4,349)
經營溢利	—	11,481
融資成本	—	—
除稅前溢利	—	11,481
稅項	—	—
年內溢利淨額	—	11,481

已終止經營業務之現金流量淨額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營現金流入淨額	—	11,481
現金流入淨額總計	—	11,481

6. 其他收益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自終止分包協議之賠償	—	52,500
銀行利息收入	471	44
其他利息收入	3,189	679
其他	278	—
	3,938	53,223

7. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
註銷可換股票據	—	19,917
未變現外匯收益	2,910	8,007
	2,910	27,924

8. 經營溢利／（虧損）

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利／（虧損）已扣除：		
核數師酬金	583	468
計入行政開支之折舊	294	298
商譽減值虧損	—	76,800
出售物業、廠房及設備虧損	105	—
員工成本（包括董事酬金）	8,022	7,611
辦公室經營租約租金	757	748

9. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行費用	62	20
可換股票據贖回開支	—	1,175
利息支出：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	5,848	7,699
可換股票據之估算利息	1,911	1,126
其他貸款利息開支	2,252	—
	10,073	10,020

10. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務現時稅項：		
海外稅項	151	42
遞延稅項	445	—
	596	42

香港利得稅乃本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零六年：17.5%）計算。由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無在財務報表中作出香港利得稅之撥備。於香港以外地區所產生之溢利稅項乃根據本年度估計應課稅溢利按本集團經營所在國家／地區之現行稅率計算。

於其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區採用之稅率計算。

11. 本公司權益持有人應佔每股虧損

本公司之普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄之虧損乃根據下列數據計算：
來自持續經營及已終止經營業務

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
每股普通股基本及攤薄虧損之本公司權益持有人應佔本年度虧損	<u>627</u>	<u>11,205</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
每股普通股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>4,554,567</u>	<u>4,484,683</u>
來自持續經營業務	千港元	千港元
每股基本虧損之本公司權益持有人應佔本年度虧損	627	11,205
加：來自已終止經營業務之本年度溢利	—	5,147
來自持續經營業務每股普通股基本虧損之虧損	<u>627</u>	<u>16,352</u>

所使用之分母與上文詳述者相同。

每股基本及攤薄虧損之截至二零零七年六月三十日止年度加權平均數目乃根據本年度因兌換可換股票據而發行之股本而作出調整。

計算持續經營及已終止經營業務之每股攤薄虧損並無假設截至二零零七年六月三十日止年度行使該等已存在可換股票據，此乃由於行使該等票據會導致每股虧損下降而具反攤薄作用。

截至二零零七年六月三十日止年度並無潛在攤薄普通股。

12. 股息

董事會並不建議派發截至二零零七年六月三十日止年度任何股息（二零零六年：無）。

13. 應收賬款

本集團給予其往來客戶平均90日信貸期。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至30日	31	1,310
31至60日	37	1,313
61至90日	98	1,310
90日以上	87	8,234
	<u>253</u>	<u>12,167</u>

本公司董事認為，本集團應收賬款之賬面值與其公平值相若。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

物業投資

本集團商用物業及購物廣場於本年度之租金收入達13,050,000港元（二零零六年：16,537,000港元）。本集團位於澳門氹仔孫逸仙博士大馬路42C地段百花閣之住宅物業總資產值為11,000,000港元（二零零六年：10,000,000港元），於截至二零零七年六月三十日止年度錄得穩定之租金收入約385,000港元（二零零六年：20,000港元）。

鑑於甲級商用辦公室需求越加旺盛，本集團已於二零零六年十一月完成收購北京東城區王府井燈市口大街33號總樓面面積約3,983.38平方米的35個商用辦公室。此等優質的商用辦公室位於王府井的中心點，本年度之租金收入為1,865,000港元（二零零六年：零），出租率高達約95%（二零零六年：約70%）。

受惠於國內經濟及零售業的強勁增長，本集團投資於上海之購物廣場亦錄得滿意的回報。本集團擁有上海地下商城有限公司（「地下商城」）之50%股權，並參與其管理工作，此一購物點位置方便，建築面積約10,000平方米，內有地下廣場及購物大道，設店舖96間，本年度來自地下商城之經營收益約為41,697,000港元（二零零六年：41,935,000港元）。優越的地段及現代化的設施及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，奠定了在上海優秀的知名度。

資源投資業務

本集團已取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，並將繼續探索磷礦業務。磷酸二銨生產線每年生產量達到20萬噸。本集團將加緊收購及安裝生產設施，以提高磷的產能。

旅遊有關業務

於截至二零零七年六月三十日止年度，由於本集團於澳瑪III號郵輪上之業務因其擁有權變更而己於二零零五年九月份終止，故此一業務並無錄得任何營業額（二零零六年：82,176,000港元）。本集團將會把注意力由旅遊有關業務轉而集中於物業及資源投資業務，務求能為本集團帶來更穩定及合理之收益。

管理層組合

本集團領導層新增三名優秀董事，令其優勢大大增強。於本年度，胡翼時先生獲委任為本集團執行董事兼主席，李宗揚先生獲委任為行政總裁，而胡錦星先生則獲委任為非執行董事。

胡翼時先生已獲委任為本集團執行董事兼主席，於二零零七年四月十七日生效。憑藉其於中國事務及營商方面之豐富經驗，胡先生負責本集團之策略性規劃，包括業務宗旨及方針。胡先生的視野將成為本集團急速增長之動力。

張揚先生已退任本集團執行董事及主席之職，於二零零七年四月十七日生效。

於二零零七年四月二日，李宗揚先生已獲委任為本集團行政總裁，彼現亦為董事會成員。李先生在歐洲及亞洲的投資事務上經驗豐富，亦擁有上市公司高級企業管理經驗，其於投資及上市公司管理方面的豐富經驗定可大力協助尋找新商機及發展資源及能源有關業務。

林長盛先生已辭任行政總裁，但仍留任本集團執行董事一職。

本集團委任胡錦星先生為本集團非執行董事，於二零零七年六月四日生效。胡先生見識甚廣，於多種業務範疇擁有豐富經驗。彼將為本集團提供寶貴洞察力，以發展本業務。

卓越且經驗豐富的專業管理團隊將帶領本集團邁步向前，並在業務表現方面有飛躍的發展。

財務回顧

截至本年度，本集團的營業額為13,050,000港元（二零零六年：16,537,000港元），較去年同期減少21.1%。股東應佔虧損為627,000港元（二零零六年：11,205,000港元），較去年同期減少94.4%。

流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，本集團的資產總值及資產淨值分別為386,461,000港元（二零零六年：582,155,000港元）及351,424,000港元（二零零六年：261,434,000港元），較去年同期分別下降33.6%及上升34.4%。

於二零零七年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金合共約為43,939,000港元（二零零六年：1,489,000港元），較去年同期增加42,450,000港元。本集團的流動資產淨值為47,856,000港元（二零零六年：流動負債淨值為116,300,000港元），較去年同期增加164,156,000港元。

於二零零七年六月三十日，本集團未償還的銀行借貸為16,632,000港元（二零零六年：145,631,000港元）。負債比率（總借貸／總資產）為4.3%（二零零六年：39.5%）。

由於本集團之主要業務地點為中國，以及部份營運開支以人民幣（「人民幣」）為貨幣單位，故管理層關注潛在匯率風險。管理層主要利用人民幣借貸為本集團於中國的業務及資本開支融資，以作對沖。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

集團資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團的銀行借貸以總額600,000港元之定期存款及投資物業作抵押，該投資物業的賬面值為74,286,000港元。

僱員酬金政策

於二零零七年六月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為15人，本年度員工成本為8,022,000港元（二零零六年：7,611,000港元）。本集團為確保僱員薪酬維持競爭性，僱員的薪酬及花紅乃以僱員個別的表現而釐定。

結算日後事項

- (i) 於二零零七年八月二十二日，本公司董事會決議根據二零零二年四月十七日採納之購股權計劃將本公司合共218,600,000份購股權（「購股權」）授予本公司高級管理層及董事。購股權之認購價為每股購股權股份0.205港元。
- (ii) 於二零零七年九月二十四日，本公司與孫旭中及宋迎風就可能合共收購一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司全部股本訂立諒解備忘錄，該公司間接擁有一間於中國成立之公司（「中國公司」）49%股本權益。中國公司主要從事提供市政公用事業，主要集中向住宅及商業樓宇提供該服務。
- (iii) 本公司董事會建議將本公司名稱由「Guo Xin Group Limited」改為「Kai Yuan Holdings Limited」，並採納中文名稱「開源控股有限公司」為本公司第二名稱。
本公司董事會亦建議透過增加12,400,000,000股本公司新股份，將本公司之法定股本由760,000,000港元分為7,600,000,000股股份，增至2,000,000,000港元分為20,000,000,000股股份，新股份將於各方面與本公司現有已發行及未發行股份享有同等權益。本公司將於二零零七年十月二十三日舉行股東特別大會，以由本公司股東考慮及酌情通過（不論有否修訂）該兩項決議案，有關詳情載於本公司於二零零七年九月二十八日刊發之通函內。
- (iv) 於二零零七年十月二日，本集團已訂立一項初步買賣協議，以出售其位於澳門之所有投資物業，代價為12,120,000港元。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，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。

企業管治慣例

本公司董事會及管理層致力保持高標準之企業管治。彼等持續努力檢討及提高本集團之內部監控政策和程序，並參考本地及國際發展採取最佳慣例。

董事會已設立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之企業管治程序。於截至二零零七年六月三十日止整個年度，本公司已遵守企業管治守則，唯有下列偏離：

守則A4.1 非執行董事並無具體委任年期。然而，彼等須根據本公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及重選。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。

守則A4.2 董事會主席及本集團董事總經理於任期內毋須根據本公司細則輪值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，彼等持續擔任領導角色對本公司之穩定和增長乃屬重要，因此董事會認為目前該兩個要職不應受輪值退任規限或僅限制於有限期間內任職。

董事會將繼續檢討該等事項。

隨著本公司持續發展及增長，吾等將繼續監察及修訂本公司之管治政策，以確保此等政策達到股東要求之普遍規則及標準。

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經審核業績及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。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則之規定成立薪酬委員會，並制訂書面職權範圍。薪酬委員會由一名執行董事胡翼時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。

提名委員會

提名委員會於二零零七年四月十三日成立。目前由一名執行董事李宗揚先生及兩名獨立非執行董事高明東先生及吳志彬先生組成。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的操守守則（「操守守則」），有關條款與上市規則附錄10所載的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》規定標準同樣嚴格。本公司已與董事確認，彼等已遵守標準守則所要求之準則及本公司有關董事進行證券交易的操守守則。

於聯交所網站登載詳細業績公佈

上市規則所規定本公司所有全年業績資料將於適當時候在聯交所網站及本公司之網站 <http://www.guoxin.com.hk> 登載。

董事會

於本公佈日期，董事會由執行董事胡翼時先生、李宗揚先生及林長盛先生、非執行董事胡錦星先生與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。

承董事會命
國新集團有限公司
董事
李宗揚

香港，二零零七年十月十八日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」