



國 | 中 | 控 | 股 | 有 | 限 | 公 | 司  
INTERCHINA HOLDINGS CO LTD

# 目錄

02	使命及理念
04	公司資料
05	獨立審閱報告
06	簡明綜合損益表
07	簡明綜合資產負債表
09	簡明綜合權益變動表
10	簡明綜合現金流量表
11	簡明財務報表附註
20	中期股息
20	管理層討論及分析
25	董事之股份權益
26	主要股東
26	購買、出售或贖回本公司上市證券
26	審核委員會
26	最佳應用守則

# 使命

優秀的企業承載並主導變革社會的自由意志，它的出生及發展沒有先驗性，它創造的作品形成未來社會的需求，引導**社會意識的更新**，在無數的短暫嘗試中構造永恆的意義。



張揚先生  
主席

## 理念

世界企業生產地向中國的轉移，對於稀缺資源的爭奪將加劇，水、土地、石油是中國經濟發展慣性下所必然爭奪的稀有資源，使得稀缺資源的價值上升。國中的投資理念是對稀有資源的投資而不加入簡單工業過程的生產性投資。

作為香港的上市公司依賴中國巨大的市場機遇構成國中控股高標準地介入市場，組建一流的戰略聯盟並迅速擴大發展規模的前提。國中控股以香港為融資基地，重點發展有中國特色的環保水務和結合市政投資為特色的城鎮建設業務，同時以收購兼併為手段，規模化促進主營業務的發展，最終成為國際級的綜合性投資集團。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

張揚先生(主席)  
陳永源先生  
張繼燁先生  
林長盛先生

#### 非執行董事

許浩明先生

#### 獨立非執行董事

李鵬飛先生  
吳偉聰先生  
黃漢森先生  
夏萍小姐

### 審核委員會

黃漢森先生  
夏萍小姐

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
渣打銀行有限公司  
港基國際銀行有限公司

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 公司秘書

葉嘉衡先生

### 律師

普蓋茨律師事務所  
杜林律師事務所

### 香港主要辦事處

香港金鐘  
夏慤道16號  
遠東金融中心45樓

### 股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

## 德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants  
26/F, Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

### 獨立審閱報告 致國中控股有限公司董事會

#### 引言

吾等受 貴公司指示已審閱 貴公司刊於第6頁至第19頁的中期財務報表。

#### 董事的責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第二十五號－「中期財務報告」的規定編製中期財務報表。中期財務報表由董事負責，並由董事核准通過。

吾等之責任乃根據吾等審閱工作之結果，就中期財務報告發表獨立意見，並按照經吾等同意之委聘條款將吾等之結論僅向 貴董事會（作為團體）報告，而不作其他用途。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

#### 審閱工作

吾等是按照香港會計師公會所頒布的《核數準則》第七百號－「審閱中期財務報告約定」進行審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報表，評估財務報表中會計政策是否貫徹運用，賬項編列是否一致；賬項中另有說明的特別情況則除外。審閱不包括控制測試及資產、負債和交易驗證等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核小，所給予的保證程度也較審核低，因此，吾等不會對中期財務報表發表審核意見。

#### 審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，吾等並沒有察覺截至二零零三年九月三十日止六個月的中期財務報告需要作出任何重大的修訂。

**德勤·關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港，二零零三年十二月十八日

## 簡明綜合損益表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	3	47,770	32,967
其他經營收入		432	1,109
利息收入		587	2,401
員工成本		(14,914)	(17,744)
攤銷及折舊		(8,003)	(9,198)
其他經營開支		(26,862)	(31,135)
向債權人撥回負債		—	3,693
出售投資物業之虧損		—	(21,000)
經營虧損	3, 4	(990)	(38,907)
出售附屬公司之收益		—	77,323
財務成本		(8,006)	(17,385)
應佔一間聯營公司業績		(2,371)	3,770
稅前(虧損)/溢利		(11,367)	24,801
稅項	5	(2,787)	(734)
除少數股東權益前 (虧損)/溢利		(14,154)	24,067
少數股東權益		1,862	801
本期間(虧損)/溢利淨額		(12,292)	24,868
每股(虧損)/盈利 基本	6	(0.27)港仙	0.54港仙
攤薄		(0.27)港仙	0.53港仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零三年九月三十日

	附註	(未經審核) 二零零三年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零零三年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7	378,200	378,200
物業、廠房及設備	7	477,238	431,108
於一間聯營公司之權益		—	56,083
無形資產		6,718	5,272
於一年後到期之應收貸款	8	9,200	10,400
其他非流動資產		2,340	2,056
		<b>873,696</b>	<b>883,119</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,302	1,071
應收一間聯營公司款項		—	23,113
於一年內到期之應收貸款	8	2,400	1,600
貿易及其他應收賬款	9	316,106	359,894
證券投資		463	404
可收回稅項		—	912
預付款項及按金		203,237	20,547
銀行及其他財務機構存款		342,958	64,852
		<b>866,466</b>	<b>472,393</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	10	136,738	124,648
應付一間聯營公司款項		—	32,075
應付一間關連公司款項	11	3,594	86,833
稅項負債		1,465	—
於一年內到期之銀行借貸	12	152,712	81,177
於一年內到期之其他借貸	12	305,816	141,509
於一年內到期之融資租賃責任		179	240
		<b>600,504</b>	<b>466,482</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>265,962</b>	<b>5,911</b>
		<b>1,139,658</b>	<b>889,030</b>

	附註	(未經審核) 二零零三年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零零三年 三月三十一日 千港元
資本及儲備			
股本		459,492	459,492
股份溢價及儲備		315,909	328,229
		<b>775,401</b>	787,721
少數股東權益		46,390	25,034
		<b>821,791</b>	812,755
非流動負債			
於一年後到期之銀行借貸	12	277,131	35,480
於一年後到期之融資租賃責任		136	195
可換股票據		40,600	40,600
		<b>1,139,658</b>	889,030

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份 溢價 千港元	特別儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	累積 (虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零二年四月一日	439,492	96,999	571,996	1,613	(536,816)	573,284
海外附屬公司換算時 產生但未於損益表確認 之滙兌差額	—	—	—	357	—	357
因可換股票據持有人之申請而 已發行之股份	20,000	—	—	—	—	20,000
發行股份產生之溢價	—	180,000	—	—	—	180,000
發行股份產生之有關費用	—	(30)	—	—	—	(30)
於出售一間附屬公司及 一間聯營公司時產生	—	—	—	(933)	—	(933)
本期間溢利	—	—	—	—	24,868	24,868
於二零零二年九月三十日	459,492	276,969	571,996	1,037	(511,948)	797,546
海外附屬公司換算時 產生但未於損益表確認 之滙兌差額	—	—	—	35	—	35
本期間虧損	—	—	—	—	(9,860)	(9,860)
於二零零三年四月一日	459,492	276,969	571,996	1,072	(521,808)	787,721
海外附屬公司換算時 產生但未於損益表確認 之滙兌差額	—	—	—	(28)	—	(28)
本期間虧損	—	—	—	—	(12,292)	(12,292)
於二零零三年九月三十日	459,492	276,969	571,996	1,044	(534,100)	775,401

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務之現金(流出)流入淨額	(174,859)	61,582
投資業務之現金流出淨額	(43,651)	(37,762)
融資之現金流入淨額	470,079	17,340
現金及現金等價增加	251,569	41,160
承前現金及現金等價	49,441	202,966
外幣滙率變動之影響	(29)	(2,903)
結轉現金及現金等價	300,981	241,223
現金及現金等價結餘分析		
銀行結餘及現金	342,958	257,608
減：銀行結餘－信托賬戶及獨立賬戶	(41,977)	(16,385)
	300,981	241,223

## 簡明財務報表附註

截至二零零三年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「聯交所」)證券上市規則(以下簡稱「上市規則」)附錄十六內所適用之披露規定以及香港會計師公會頒佈之會計實務準則(以下簡稱「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及證券投資之價值則以修訂為重估值入賬。

除以下所敘述外，所採納之會計政策與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

期內，本集團首次採納會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」(「會計實務準則第12號(經修訂)」)。實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。

會計實務準則第12號(經修訂)規定採納資產負債表負債法，即除少數例外情況外，財務報表內之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅務基準之間產生之所有臨時差額乃確認作遞延稅項。

採納會計實務準則第12號(經修訂)對本期或過往會計期間之業績並無重大影響，因此毋須作出前期調整。

### 3. 分類資料

本集團目前分為四個營業部門，分別為環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務及證券金融業務。本集團以此等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

截至二零零三年及二零零二年九月三十日止六個月之分類資料如下：

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券 金融業務 千港元	綜合 總計 千港元
<u>按業務分類</u>					
<u>二零零三年</u>					
營業額					
對外銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,000</u>	<u>29,770</u>	<u>47,770</u>
業績					
分類業績	<u>(3,164)</u>	<u>(6,478)</u>	<u>9,557</u>	<u>18,987</u>	<u>18,902</u>
利息收入					<u>587</u>
未予分攤之公司開支					<u>(20,479)</u>
經營虧損					<u>(990)</u>
<u>二零零二年</u>					
營業額					
對外銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,074</u>	<u>20,893</u>	<u>32,967</u>
業績					
分類業績	<u>(2,859)</u>	<u>—</u>	<u>(17,162)</u>	<u>3,250</u>	<u>(16,771)</u>
利息收入					<u>2,401</u>
未予分攤之公司開支					<u>(24,537)</u>
經營虧損					<u>(38,907)</u>

#### 4. 經營虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已(計入)/扣除：		
出售證券投資溢利	(12)	(8)
就一名董事辭職所支付之賠償	—	1,248

#### 5. 稅項

香港利得稅乃按於香港之若干附屬公司於期內之估計應課稅溢利按17.5%稅率(二零零二年：16%)計算。

由於本集團於兩段期間均無應課稅溢利，故無就其他司法權區之稅項作出撥備。

財務報表中並無確認一項有關估計稅損之遞延稅項資產，此乃由於日後之溢利流向無法預測。

#### 6. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本期間(虧損)/溢利及 按每股基本盈利計算之盈利	(12,292)	24,868
潛在攤薄普通股之影響： 可換股票據之節省利息	—	263
按每股攤薄盈利計算之 (虧損)/盈利	(12,292)	25,131

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
股份數目		
按每股基本盈利計算之 普通股加權平均股數	4,594,923,632	4,564,322,539
潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	—	111,588,558
可換股票據	—	31,693,989
按每股攤薄盈利計算之 加權平均股數	4,594,923,632	4,707,605,086

計算截至二零零三年九月三十日止期間之每股攤薄虧損時，並無假設本公司於有關期間之尚未行使購股權及尚未行使可換股票據之行使，因為此等行使會減少每股虧損。

## 7. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

本集團動用約51,025,000港元於發展中物業及3,959,000港元於其他物業、廠房及設備。

除此之外，並無其他重大變動。

於二零零三年九月三十日，董事已考慮本集團之投資物業之已重估賬面值，並估計其賬面值與於結算日以公平價值釐定之賬面值沒有重大差別，因此，於本期間沒有重估盈餘或虧絀確認入賬。

## 8. 應收貸款

該筆應收貸款無抵押及無須支付利息，並在五年內每月分期償還。首期還款於二零零三年八月一日到期。

## 9. 貿易及其他應收賬款

本集團給予其貿易客戶平均六十天信貸期。於申報日計入貿易及其他應收賬款之39,855,000港元(二零零三年三月三十一日：33,132,000港元)貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
0—30日	23,282	23,495
31—60日	—	4,704
61—90日	3,582	—
90日以上	12,991	4,933
	<b>39,855</b>	<b>33,132</b>
應收保證金客戶賬款	263,813	324,052
結算所、經紀及交易商	4,327	1,060
其他應收賬款	8,111	1,650
	<b>316,106</b>	<b>359,894</b>

保證金客戶之貸款乃由客戶之已抵押證券作擔保，須於接獲通知時償還及按商業利率計息。由於董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

## 10. 貿易及其他應付賬款

於申報日期計入貿易及其他應付賬款之32,636,000港元(二零零三年三月三十一日：13,454,000港元)貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
貿易應付賬款		
0—30日	32,636	13,454
買賣證券及股票期權業務所產生之應付賬款：		
保證金客戶	12,631	4,629
買賣期貨及期權業務所產生之應付客戶賬款	9,401	3,780
	<b>54,668</b>	<b>21,863</b>

應付保證金客戶之款項乃須於接獲通知時償還。由於董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

買賣期貨及期權業務所產生之應付客戶賬款乃客戶買賣期貨及期權而向彼等收取之保證金按金。超過所規定之保證金按金之未償金額須於接獲通知時償還予客戶。由於董事認為就期貨及期權買賣之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

### 11. 應付一間關連公司款項

該款項無抵押，按香港銀行同業拆息息率加1.75厘計息，及須於接獲通知時償還。

關連公司由本公司一名董事一張揚先生全資擁有。

### 12. 銀行及其他借貸

本期間，本集團取得444,528,000港元之新銀行貸款及其他貸款。所有新銀行及其他借貸均有抵押及按市場利率計息，其中199,245,000港元須於一年內償還，132,075,000港元由二零零五年起於五年至十四年內分期償還，餘額須於三年後償還。貸款所得款項乃作為本集團經營資金用途。

### 13. 資產抵押

除於二零零三年三月三十一日財政報告所述之資產抵押外，本集團已將賬面總值約290,200,000港元之投資物業，約89,141,000港元之物業、廠房及設備，以及約36,987,000港元之在建工程作為抵押品，作為本集團之新銀行信貸抵押。

### 14. 或然負債

所獲授予銀行信貸額向銀行提供之擔保：

購買物業者

二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
100,000	100,000

本集團授予購買物業者向銀行作出公司擔保而取得銀行按揭信貸。

為解除有關擔保，本集團現正安排從購買物業者購回三十一個物業單位，總代價約34,499,000港元（「購買事項」）。本集團於二零零三年四月十七日與有關銀行訂立約29,300,000港元之貸款協議，為購買事項提供資金，於結算日，該筆貸款尚未提取。該等擔保將於購買事項完成時解除。

於結算日，本集團透過一間銀行向香港期貨結算有限公司作出擔保5,000,000港元（二零零三年：5,000,000港元）。

## 15. 資本承擔

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
已訂合約但未於財務報表中撥備之資本開支：		
— 收購物業、廠房及設備	339,410	408,875
— 於中華人民共和國（「國內」）附屬公司 及一間國內聯營公司之投資（附註）	98,113	325,289
	<u>437,523</u>	<u>734,164</u>

附註：有關於國內附屬公司及聯營公司之投資承擔，詳情分別載於二零零二年七月四日及二零零二年十二月九日刊發之通函。

## 16. 關連交易

於本期間內，本集團向本集團附屬公司之一名董事支付351,000港元（二零零二年：351,000港元）之利息。

此外，本集團向本公司一間關連公司支付1,076,000港元（二零零二年：1,606,000港元）之利息。欠一間關連公司款項之詳情載列於附註11。

## 17. 收購一間附屬公司

所收購淨資產：	千港元
物業、廠房及設備	618
貿易及其他應收賬款	142,396
應收一間集團附屬公司款項	32,075
銀行結餘及現金	166,054
貿易及其他應付賬款	(20,576)
應付一間集團附屬公司款項	(89,698)
少數股東權益	(23,218)
	<hr/>
	207,651
收購一間附屬公司所產生之商譽	1,134
	<hr/>
	208,785
	<hr/>
支付方法：	
現金貢獻	155,073
之前列帳於一間聯營公司之權益之淨資產	53,712
	<hr/>
	208,785
	<hr/>
收購一間附屬公司有關之現金及現金等價流入淨額：	
收購之銀行結餘及現金	166,054
現金貢獻	(155,073)
	<hr/>
	10,981
	<hr/>

於二零零三年八月二十七日，本集團藉增加155,073,000港元之出資額，購入國中愛華(天津)市政環境工程有限公司(「國中愛華」)之額外19.2%權益。本集團於國中愛華之總權益增至90%。國中愛華之財務業績自此日期起列入綜合業績之內。

## 18. 出售附屬公司

去年同期，本集團以320,000,000港元之總代價出售其於國中酒店管理有限公司之100%權益、於栢寧頓(中國)投資有限公司之100%權益及於旭業企業有限公司之100%權益。進行該等交易之目的為增加現金以供本集團擴充其他業務。

於去年同期被出售之附屬公司載於綜合損益表截至出售之有效日期之業績如下：

	二零零二年九月三十日 千港元
收入	2,913
經營成本	(1)
財務成本	(1)
應佔一間聯營公司業績	4,630
	<hr/>
除稅前溢利	7,541
稅項	—
	<hr/>
除稅後溢利	7,541
	<hr/>

#### 19. 結算日後事項

於二零零三年十一月五日，本公司與長沙市土地開發建設有限責任公司（「長沙土發公司」）訂立協議，據此，本集團以人民幣15,000,000元之代價向長沙土發公司收購長沙國中星城置業有限公司（「星城置業」）餘下30%權益。收購完成後，長沙土發公司與本公司於二零零二年九月十四日就成立星城置業而訂立之合營協議將會終止，星城置業將成為本公司之全資附屬公司。

於二零零三年十月二十八日，本公司訂立有條件買賣協議，以約168,846,000港元之代價，收購在上海證券交易所上市之公司上海強生控股股份有限公司約12.87%現有已發行股本，詳情見二零零三年十月二十八日之公佈。

於二零零三年十月二十七日，本公司與咸陽市政府訂立協議（「該協議」），在咸陽市建造及經營一間水廠。根據該協議之條款，本公司將成立一間外商獨資企業，承接本公司在該協議下之權利及責任。該外商獨資企業之註冊資本將不超過人民幣60,000,000元，總投資額將不超過人民幣200,000,000元。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零零三年九月三十日止六個月的中期股息(二零零二年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至二零零三年九月三十日止的六個月(以下簡稱「該期間」)，本集團的營業額為47,770,000港元(二零零二年：32,967,000港元)，較去年同期上升44.90%。股東應佔虧損為12,292,000港元(二零零二年：溢利為24,868,000港元)。虧損之原因主要是集團於國內的環保水務及市政、城市建設投資項目仍處於籌建階段，加上本集團於該期間概無出售附屬公司所得的收益。

於二零零三年九月三十日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,740,162,000港元(二零零三年三月三十一日：1,355,512,000港元)及775,401,000港元(二零零三年三月三十一日：787,721,000港元)，較二零零三年三月三十一日的總資產及資產淨值分別上升28.38%及下跌1.56%。

於二零零三年九月三十日，本集團的手頭現金、銀行及其他財務機構的存款合共約342,958,000港元(二零零三年三月三十一日：64,852,000港元)，較二零零三年三月三十一日的結餘增加4.29倍。港元存款約佔14.58%，餘額為人民幣存款。本集團的營運資金(流動資產淨額)為265,962,000港元(二零零三年三月三十一日：5,911,000港元)。本集團未償還的銀行及其他借貸為735,659,000港元(二零零三年三月三十一日：258,166,000港元)，主要包括：需於一年內償還的銀行及其他借貸約458,528,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約277,131,000港元。負債比率為44.81%(總借貸／總資產)。

於二零零三年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸，其中港元借款約佔22.21%，餘下的為人民幣貸款。本集團的銀行及其他借貸均以浮息計算，而以本集團的投資物業、物業、廠房及設備作為抵押的銀行及其他借貸約佔88.23%。

由於本集團之業務發展主要位於中港兩地，而於該期間人民幣對港元之匯率並無重大之變動。故本集團並未有重大之外匯波動風險，因此沒有相關之對沖準備。本集團並無利用任何金融工具作對沖用途，亦無利用任何對沖工具對沖外匯投資。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

#### 環保水務業務

本集團首個位於國內陝西省漢中市的供水工程，日供水量達10萬噸，預期於二零零三年年底竣工。現正進入興建廠房及安裝其它供水設備的最後階段，並正在籌備試產的工作及供水細則。

本集團另一個位於國內河北省秦皇島市海港區的污水處理廠工程，現正進行興建廠房及安裝其它污水處理設備。預期可於二零零四年年中竣工，竣工後預期每日平均可處理12萬噸污水。

為了落實擴大本集團在供水及污水處理方面的現有投資規模，本集團已於二零零三年八月完成對國中愛華(天津)市政環境工程有限公司(以下簡稱「國中愛華」)的增資，而於國中愛華的權益現已增至90%，為本集團日後拓展及經營國內的城市發展和環保基礎設施建設業務提供項目基礎。

另外，本集團與中國安徽省建設廳於二零零三年四月簽訂合作框架協議，獲得發展省內各大小城鎮供水、污水處理及垃圾處理項目的獨家優先談判權。現正與中國安徽省政府洽談有關落實發展項目的合作細則，首選以日處理量為5萬至10萬噸級的中型項目，預期將為本集團未來三年的發展提供項目基礎。

#### 市政、城市建設投資業務

該期間，用作中國第五屆全國城市運動會「第五屆城運會」場地的長沙體育新城發展項目內的體育館及有關設施已經落成及啟用，並且已經完滿結束。而長沙體育新城發展項目的其餘部份工程仍在施工階段。

透過參與長沙體育新城的市政建設，所發展位於長沙的大型發展項目「國中星城」。國中星城位於長沙市雨花區體育新城內，距市中心約5公里，佔土地面積約共640畝，共分三期開發。採用低成本、高品質，並以創新手法開展國中星城第一期工程，佔土地面積約共274畝，其中包括商業區、酒店、服務式公寓及寫字樓。國中星城第一期工程現已完成設計及規劃工作。預期國中星城第一期工程將於二零零五年年中前竣工。

### 物業投資業務

本集團於該期間的租金及管理費的收入為18,000,000港元(二零零二年：4,263,000港元)，較去年同期上升322.24%。主要是由於本集團於去年收購位於中國上海之出租物業能為集團帶來較佳而穩定的租金回報。

### 證券金融業務

該期間，受到區內一連串刺激經濟措施的推出，再加上香港與內地簽訂及落實更緊密經貿關係的安排及實施內地訪港旅客的個人遊計劃，使本港經濟表現有明顯改善。加上住宅物業市道回升，均令市場的投資氣氛好轉；而流入區內的資金增加，亦給股市提供額外上升動力。因此，本集團的證券及期貨業務獲得29,770,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入(二零零二年：20,893,000港元)，較去年同期上升42.49%。

## 展望

### 環保水務業務

漢中市供水廠及秦皇島污水處理廠分別預期於二零零四年年初及年中全面投入服務，並可為本集團帶來長期而穩定的營運收益。

於二零零三年十月，本集團與咸陽市政府訂立協議，咸陽市政府同意授予本集團獨家權利，以透過外商獨資企業投資、融資、設計、建造及經營水廠項目「咸陽水廠」共50年之經營權。預期咸陽水廠將於二零零五年竣工，每日產量為30萬噸。

除安徽省的供水、污水處理及垃圾處理項目，本集團現正與國內其他省份洽談兩個污水處理項目。

管理層相信擴大供水及水務項目的投資，可使本集團的短期及中期溢利增長速度加快。

### **市政、城市建設投資業務**

由於長沙市經濟的高速發展，對市內的基建投資需求甚大。興建國中星城剛好配合長沙市的未來發展計劃。長沙國中星城置業有限公司(以下簡稱「星城置業」)的主要業務是發展國中星城的投資項目。本集團已於二零零三年十一月與長沙市土地開發建設有限責任公司收購其持有星城置業的30%股權。收購完成後，星城置業成為本集團的全資附屬公司。

藉着中國經濟的蓬勃增長，大規模城鎮化建設將成為本集團未來的重點投資項目。透過城鎮化帶動的基建投資，本集團將以長沙市的市政、城市建設投資項目為基礎，透過此模式發展國內的市政、城市建設投資項目，藉以開拓本集團短期及中期的利潤增長點。

本集團現正跟國內其他省份洽談於當地發展大型城市建設項目的可行性，而有部份省份已接近落實階段。

### **物業及其他投資業務**

本集團正計劃加快上海市北外灘地區的物業發展項目以配合上海市北外灘地區的物業發展藍圖。

而本集團已將位於九龍油麻地長樂街18-22號所擁有的商業大廈翻新作出租用途，現正有一間飲食集團與本集團承租整棟商業大廈作為綜合娛樂飲食中心，可望為本集團增加租金收入。

本集團於二零零三年十月與上海強生集團有限公司訂立有條件買賣協議，以代價人民幣178,977,294元收購上海強生控股股份有限公司現有已發行股本約12.87%作為本集團的長期投資項目。此收購須於二零零四年一月九日舉行的股東特別大會上取得股東批准後，才可進行。管理層相信此收購將可提高本集團的資產回報。上述收購的詳情已載於二零零三年十二月十八日發出的通函內。

### **證券金融業務**

自二零零三年四月底本地股票市場顯著反彈，在第三季再進一步上升到超過12,000點，而市場交投量升幅則由二零零三年第二季的平均每日81億港元大幅上升至第三季的120億港元。由於香港經濟表現已有所改善及預期前景將會轉佳，預期本地股票市場於二零零四年將會保持穩定。管理層相信本集團於下半年度將會有更好的表現。

隨著國內的開放經濟政策下，開放國內金融業務能帶來龐大的商機。因此，本集團亦已為進軍國內的金融市場作好準備。

### 流動資金及財務資源

該期間，本集團之財政資源主要來自經營業務所得現金流入、銀行及其他借貸。該期間，本集團成功獲得兩筆銀行長期借款合共人民幣140,000,000元作為發展本集團現有水環保項目。另外，本集團亦成功獲得多筆銀行及其他借款合共人民幣310,000,000元作為發展本集團於國內的市政、城市建設投資業務、物業投資業務及其他潛在的投資項目。本集團會因應集團現在及未來業務的發展計劃(包括資本性支出)所需要額外資金作出有利集團股東權益的財務安排，同時亦能達到減低融資成本的目的。

### 或然負債

於二零零三年九月三十日，本集團授予購買物業者向銀行作出公司擔保而取得銀行按揭信貸。此擔保金額為100,000,000港元(二零零三年三月三十一日：100,000,000港元)。為解除有關擔保，本集團已於二零零三年四月與有關銀行訂立回購及貸款協議，將會以總代價約34,499,000港元從購買物業者購回三十一個物業單位。擔保將會於完成上述之交易後解除。

於二零零三年九月三十日，本集團透過一間銀行向香港期貨結算有限公司作出擔保5,000,000港元(二零零三年三月三十一日：5,000,000港元)。

### 集團資產抵押

於二零零三年九月三十日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面值：投資物業為378,200,000港元(二零零三年三月三十一日：88,000,000港元)；物業、廠房及設備為372,251,000港元(二零零三年三月三十一日：239,528,000港元)。

### 僱員酬金政策

於二零零三年九月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為320人。該期間，員工開支為14,914,000港元(二零零二年：17,744,000港元)。本集團為確保僱員薪酬能維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別表現而釐定。本集團除了向僱員提供退休福利計劃及購股權計劃外，還有向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

## 董事之股份權益

於二零零三年九月三十日，根據證券及期貨條例（「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聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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」須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 於本公司股份中的好倉

董事姓名	個人權益	公司權益	已發行股本百分比
張揚先生	—	1,612,025,000 (附註1)	35.08%
張繼燁先生	5,000	—	0.0001%

附註：

1. 該等普通股股份由Wealth Land Development Corp.所持有，而該公司則由張揚先生實益擁有。

若干董事以信託形式代本公司或其附屬公司而持有附屬公司若干代理人股份。

### 購股權計劃

該期間公司股份之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期	附註	於二零零三年 四月一日及 二零零三年 九月三十日 的結餘
張揚先生	二零零一年 三月二十九日	0.161	二零零一年四月一日至 二零零五年三月三十一日	1	109,000,000

附註：

(1) 無歸屬期。

除上文所披露外，於二零零三年九月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，概無任何董事、行政總裁或彼等各自的聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東

於二零零三年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄，除上述董事的股份權益一節所披露外，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

該期間，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

本集團於該期間之中期報告經已由審核委員會審閱。該審核委員會自成立以來均有定期會議，每年至少舉行兩次會議。

## 最佳應用守則

本公司並無任何董事知悉任何資料，足以合理地指出本公司在中期報告所包括會計期間的任何時間，未有遵守上市規則附錄十四的規定。

承董事會命  
主席  
張揚

香港，二零零三年十二月十八日