

國中控股有限公司



INTERCHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

國中控股有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核業績

業績

國中控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及各附屬公司（「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	89,422	71,030
其他經營收入		1,682	5,106
利息收入		3,968	2,916
員工成本		(31,846)	(36,288)
攤銷及折舊		(17,968)	(20,179)
其他經營開支		(60,473)	(56,870)
投資物業重估引致之盈餘（虧絀）		24,978	(800)
已確認商譽減值虧損		(6,618)	—
少數股東豁免之債務		—	9,842
出售投資物業之虧損		—	(21,000)
經營溢利（虧損）	4	3,145	(46,243)
出售附屬公司之收益		—	77,323
財務成本		(31,043)	(25,534)
應佔聯營公司業績		(2,371)	3,559
稅前（虧損）溢利		(30,269)	9,105
稅項	5	(1,100)	(360)
扣除少數股東權益前（虧損）溢利		(31,369)	8,745
少數股東權益		5,069	6,263
本年度（虧損）溢利淨額		<u>(26,300)</u>	<u>15,008</u>
每股（虧損）盈利	6		
基本		<u>(0.572)仙</u>	<u>0.328仙</u>
攤薄		<u>(0.572)仙</u>	<u>0.321仙</u>

附註：

1. 採納新頒佈及經修訂之會計實務準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會所頒佈之會計實務準則第12號所得稅（「準則」）。實行準則之主要影響與遞延稅項有關。準則規定，除少數例外情況外，就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之所有暫時差額，以資產負債表負債法確認為遞延稅項。由於準則並無訂明任何特定過渡規定，新會計政策已追溯應用。二零零三年之比較數字亦已重列。採納準則對本年或往年財政年度之業績並無影響；因此，毋須作出往年調整。於二零零二年四月一日採納準則之影響概列如下：

	如前所報 千港元	調整 千港元	重列 千港元
遞延稅項負債	—	(474)	(474)
遞延稅項資產	—	474	474
對累積虧損的影響總額	—	—	—

2. 營業額

營業額指年內已收及應收之物業租金、管理費、利息收入以及證券及期貨經紀佣金收入，現分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業租金及管理費	30,187	28,263
佣金收入	33,571	29,468
收取保證金客戶之利息收入	25,664	13,299
	89,422	71,030

3 業務及地區劃分

為達到管理目的，本集團目前分為四個（二零零三年：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、物業投資業務以及證券及金融業務。本集團以此等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

環保水務業務	—	發展環保業務
市政、城市建設投資業務	—	市政基建建設業務
物業投資業務	—	租賃物業出租及轉售物業發展項目
證券及金融業務	—	提供金融服務

有關上述業務之分類資料如下：

	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	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
二零零四年						
營業額						
對外銷售	—	—	30,187	59,235	—	89,422
業務分類內銷售	—	—	1,084	—	(1,084)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,271</u>	<u>59,235</u>	<u>(1,084)</u>	<u>89,422</u>
業績						
分類業績	<u>(13,949)</u>	<u>(1,701)</u>	<u>17,280</u>	<u>33,626</u>	<u>—</u>	<u>35,256</u>
利息收入						3,968
未予分攤之公司開支						(36,079)
經營溢利						3,145
財務成本						(31,043)
應佔聯營公司業績	(2,371)	—	—	—	—	(2,371)
稅前虧損						(30,269)
稅項						(1,100)
扣除少數股東權益前虧損						<u>(31,369)</u>
業務分類內銷售按議定條款列賬。						

國中控股有限公司

	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	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
二零零三年						
營業額						
對外銷售	—	—	28,263	42,767	—	71,030
業務分類內銷售	—	—	1,511	1,705	(3,216)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,774</u>	<u>44,472</u>	<u>(3,216)</u>	<u>71,030</u>
業績						
分類業績	(6,629)	(1,127)	(1,934)	11,583	—	1,893
利息收入						2,916
未予分攤之公司開支						(51,052)
經營虧損						(46,243)
出售附屬公司之收益	—	—	77,323	—	—	77,323
財務成本						(25,534)
應佔聯營公司業績	(1,071)	—	4,630	—	—	3,559
稅前溢利						9,105
稅項						(360)
扣除少數股東權益前溢利						<u>8,745</u>

業務分類內銷售按議定條款列賬。

地區劃分：

本集團經營所在地位於香港和不包括香港之中華人民共和國（「中國」）。

下表按不同市場分析本集團之銷售情況，不論產品／服務之原產地：

	營業額		分類業績	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	62,346	47,030	54,095	(2,587)
中國	27,076	24,000	(18,839)	4,480
	<u>89,422</u>	<u>71,030</u>	<u>35,256</u>	1,893
利息收入			3,968	2,916
未予分攤之公司開支			(36,079)	(51,052)
經營溢利(虧損)			<u>3,145</u>	<u>(46,243)</u>

4. 經營溢利(虧損)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,050	1,193
折舊		
— 自置資產	17,705	15,884
— 以融資租賃持有之資產	160	160
商譽攤銷—淨值	103	4,135
	17,968	20,179
出售物業、廠房及設備之虧損	78	—
物業之經營租賃租金	5,644	6,723
投資物業租金總收入	(30,187)	(28,263)
減：支出	553	113
	<u>(29,634)</u>	<u>(28,150)</u>

商譽攤銷—淨值包括有關轉撥負商譽之數額約1,478,000港元(二零零三年：1,248,000港元)

5. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現時稅項：		
香港	(1,100)	(360)
其他司法管轄區	—	—
	<u>(1,100)</u>	<u>(360)</u>
本公司及其附屬公司		
應佔稅項	(1,100)	(360)
分佔聯營公司		
應佔稅項	—	—
	<u>(1,100)</u>	<u>(360)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：16%)計算。利得稅率已由二零零三/二零零四年課稅年度開始提高。其他司法管轄區之稅項乃按各自之司法管轄權之現行稅率計算。

6. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本年度(虧損)溢利及按每股基本(虧損)盈利 及每股攤薄(虧損)盈利計算之(虧損)盈利	<u>(26,300)</u>	<u>15,008</u>
股份數目	二零零四年	二零零三年
按每股基本(虧損)盈利計算之普通股加權 平均數	4,594,923,632	4,579,581,166
潛在攤薄普通股之影響： 購股權	—	100,304,404
按每股攤薄盈利計算之普通股加權平均數	<u>4,594,923,632</u>	<u>4,679,885,570</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度，每股攤薄虧損並未計入行使本公司尚未行使之購股權，乃因行使該等購股權將減低每股虧損。

股息

董事會不建議派付股息。

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零零四年三月三十一日止年度(以下簡稱「該年度」)，本集團的營業額為89,422,000港元(二零零三年：71,030,000港元)，較去年同期上升25.89%。股東應佔虧損為26,300,000港元(二零零三年：溢利為15,008,000港元)。虧損的原因主要是集團於國內的多個環保水務及市政、城市建設投資項目仍處於籌建階段，尚未產生收益。

於二零零四年三月三十一日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,711,928,000港元(二零零三年三月三十一日：1,355,512,000港元)及761,422,000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26.29%及下跌3.34%。

國中控股有限公司

於二零零四年三月三十一日，本集團的手頭現金、銀行及其他財務機構的存款合共約58,494,000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減少9.8%。港元存款約佔45.55%，餘額為人民幣存款。本集團的流動負債淨額為261,551,000港元（二零零三年三月三十一日：流動資產淨額5,911,000港元）。本集團未償還的銀行及其他借貸為599,485,000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351,640,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約247,845,000港元。負債比率為35.4%（總借貸／總資產）。

於二零零四年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸，其中港元借款約佔10.21%，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98.84%。

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，而於該年度人民幣對港元的匯率並無重大變動。故本集團並未有重大外匯波動風險，因此無需作出相關的對沖準備。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

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，為每日處理10萬噸水的自來水廠，現已完成廠房基礎建設工程，目前正進行測試供水設備及水質檢定階段。預期於二零零四年下旬可正式投入供水服務。

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，廠房基礎建設亦已完成，現正進入安裝污水處理設備的最後階段，預期於二零零四年下旬竣工，竣工後預期每日可處理12萬噸污水。

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，獲得發展該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。此外，更於二零零三年十月與咸陽市政府訂立協議，咸陽市政府同意授予本集團50年的獨家經營權利，以透過外商獨資企業投資、設計、建造及經營自來水廠項目。預期該水廠將於二零零六年中竣工，每日供水量為30萬噸。

為了落實擴大本集團在供水及污水處理方面的投資規模，本集團已分別於二零零三年八月及十二月對國中愛華（天津）市政環境工程有限公司（以下簡稱「國中愛華」）增資擴股，於國中愛華的權益現已增至93%，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加大投資規模，穩固項目基礎及增加投資回報。

市政、城市建設投資業務

於二零零四年三月，長沙體育新城發展項目工程已接近落成，而用作中國第五屆全國城市運動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，並且已經圓滿結束。現正進行工程核算，預期出售長沙體育新城發展項目的收益可於下一年度入賬。

透過參與長沙體育新城的市政建設，發展位於長沙的大型豪華住宅及商用綜合發展項目「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已展開，而商場部份已取得預售証，現正籌備有關銷售工作，預期可為本集團帶來收益。國中星城第一期工程計劃將於二零零五年下旬竣工。

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，本集團通過長沙國中星城置業有限公司（以下簡稱「星城置業」）發展國中星城的投資項目。為更有效的管理，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，星城置業已成為本集團的全資附屬公司。

物業及其他投資業務

本集團於該年度的租金收入為30,187,000港元（二零零三年：28,263,000港元），較去年同期上升6.81%。主要是由於本集團於去年收購位於中國上海的出租物業能為集團帶來較佳的租金回報。而本集團亦於二零零三年十一月租出位於九龍油麻地長樂街18-22號所擁有的商業大廈（以下簡稱「該物業」）。

由於管理層認為出售該物業可讓集團集中資源投資於環保水務以及城市建設投資業務，本集團於二零零四年五月以代價為127,180,000港元出售該物業，並將於二零零四年八月中完成是項交易。

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的12.87%作為本集團的長期投資項目。此收購已於二零零四年一月九日舉行的股東特別大會上通過，已委任國內律師事務所進行辦理有關股份轉讓手續。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

該年度，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59,235,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入(二零零三年:42,767,000港元)，較去年同期上升38.51%。

流動資金及財務資源

本集團的財務資源主要來自經營業務的現金流入、銀行及其他借貸。該年度，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務環保項目。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。

於二零零四年三月，本集團與票據持有人訂立註銷契據，註銷總額為40,600,000港元的三年期可換股貸款票據，而票據的償付款項則以集團內部資源撥付。

於二零零四年五月，本集團出售該物業所得款項淨額約為126,400,000港元，其中約53,352,000港元將用作償還銀行貸款，餘款將作為本集團的一般營運資金。

或然負債

於二零零四年三月三十一日，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份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，此擔保將會於完成上述之交易後解除。於二零零四年三月三十一日，本集團已購回十個物業單位。並於二零零四年六月七日，本集團已購回全部三十一個物業單位。

於二零零四年三月三十一日，本集團就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

於二零零四年三月三十一日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面值：投資物業為455,511,000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615,505,000港元(二零零三年三月三十一日：239,528,000港元)。

僱員酬金政策

於二零零四年三月三十一日，本集團於中國及香港的員工總數為340人。該年度，員工開支為31,846,000港元（二零零三年：36,288,000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。

業務發展及前瞻

在環保水務方面，本集團正與中國安徽省政府洽談有關落實省內各大小城鎮供水、污水處理及垃圾處理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。同時，本集團亦於二零零四年五月獲中國馬鞍山市政府批准投資、興建及經營污水處理廠及重新發展現有污水處理廠，處理量合共每日6萬噸，為期22年。

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市洽談多個供水及污水處理項目和收購自來水公司的股權。管理層相信投資於水廠項目將有助本集團進一步拓展供水及水務項目的投資，加大環保水務業務的投資規模，有助短期及中期溢利增長。

藉著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。在市政、城市建設方面，本集團亦將以長沙市的市政、城市建設投資項目為基礎，透過此模式發展國內的其他地區的市政、城市建設投資項目。本集團現正跟國內其他省市洽談於當地發展大型城市建設項目及市政投資業務的可行性，而有部份省市已接近落實階段。本集團亦訂下策略性部署，有意以中國西部為國中未來的重點發展地區。

長遠而言，實施西部開發是一項長期而艱巨的任務，不可能一蹴而就。本集團深信要從西北地區的客觀條件與實際出發，放眼長遠，立足當前，扎扎實實地推進開發工作。然而，務必從股東及公司的利益為前題謹慎作出戰略部署。在戰略部署上，本集團將會把"更新觀念、改善環境、優化結構及創新制度"作為開發西部地區的重點；並以「國中星城」為借鑒，以旅遊業為發展概念。結合本集團在資本市場優勢，在當地實施城市建設業務，並發展旅遊酒店業。

本集團對此類地區優勢產業的整合與提升將造就無數的商機，惠澤當地民眾。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及政策，以及本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

最佳應用守則

本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四載列之最佳應用守則。

在聯交所網站發佈詳盡業績公佈

本公司將於適當時間在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之網站上發佈詳盡業績公佈，該公佈載有聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定必須提供之一切資料。本集團之綜合財務報表已由本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，彼等已發表無保留意見。核數師報告將載錄於致股東之年報內。

董事會

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事張揚先生、陳永源先生及林長盛先生，非執行董事許浩明先生，以及獨立非執行董事李鵬飛先生、吳偉聰先生、黃漢森先生及夏萍小姐。

承董事會命
董事及公司秘書
林長盛

香港，二零零四年七月二十三日

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年七月二十六日刊登的內容。