



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)

截至二零零四年九月三十日止六個月中期業績

業績

國中控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合損益表連同去年同期之比較數字如下：

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	197,152	47,770
其他經營收入		91	432
物業銷售成本		(169,811)	—
利息收入		77	587
員工成本		(15,562)	(14,914)
攤銷及折舊		(2,377)	(8,003)
其他經營開支		(27,594)	(26,862)
出售投資物業之收益		1,180	—
經營虧損	3	(16,844)	(990)
財務成本		(15,793)	(8,006)
應佔聯營公司業績		—	(2,371)

國中控股有限公司

稅前虧損		(32,637)	(11,367)
稅項	4	(738)	(2,787)
除少數股東權益前虧損		(33,375)	(14,154)
少數股東權益		730	1,862
本期間虧損淨額		<u>(32,645)</u>	<u>(12,292)</u>
每股虧損	5		
基本		<u>(0.71仙)</u>	<u>(0.27仙)</u>
攤薄		<u>(0.71仙)</u>	<u>(0.27仙)</u>

附註：

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證券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（「香港會計師公會」）頒佈之會計實務準則（「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。

所採納之會計政策與本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

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。

國中控股有限公司

截至二零零四年及二零零三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	證券及 金融業務 千港元	綜合 總計 千港元
業務分類					
二零零四年					
營業額					
對外銷售	47	179,132	9,804	8,169	197,152
業績					
分類業績	(5,879)	3,090	(928)	2,345	(1,372)
利息收入					77
未予分攤之公司開支					(15,549)
經營虧損					(16,844)
二零零三年					
營業額					
對外銷售	—	—	18,000	29,770	47,770
業績					
分類業績	(3,164)	(6,478)	9,557	18,987	18,902
利息收入					587
未予分攤之公司開支					(20,479)
經營虧損					(990)

4. 稅項

香港利得稅乃根據本期間於香港之若干附屬公司之估計應課稅溢利按17.5%稅率(二零零三年：17.5%)計算。

由於本集團於兩段期間在該等司法權區均無應課稅溢利，故無就其他司法權區之稅項作出撥備。

5. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本期間虧損及 按每股基本虧損計算之虧損	<u>(32,645)</u>	<u>(12,292)</u>
股份數目 按每股基本虧損計算之 普通股加權平均數	<u>4,620,989,206</u>	<u>4,594,923,632</u>

計算於兩段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之行使，乃因行使該等購股權將減低每股虧損。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零四年九月三十日止六個月(以下簡稱「該期間」)，本集團的營業額為197,152,000港元(二零零三年：47,770,000港元)，較去年同期上升3.13倍。股東應佔虧損為32,645,000港元(二零零三年：12,292,000港元)。於該期間集團於中國長沙市的市政、城市建設投資項目已為集團帶來溢利，而於國內的多個環保水務項目仍處於籌建階段，尚未產生收益。然而集

團的長沙「國中星城」第一期的「萬國商業廣場」現已正式預售及位於河北省的秦皇島污水處理廠並已開始營運，為集團帶來貢獻，預期將於二零零五年上旬為集團帶來收益。

於二零零四年九月三十日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,661,577,000港元(二零零四年三月三十一日：1,711,928,000港元)及743,267,000港元(二零零四年三月三十一日：761,422,000港元)，較二零零四年三月三十一日的總資產及資產淨值分別下跌2.94%及2.38%。

於二零零四年九月三十日，本集團的手頭現金、銀行及其他財務機構的存款合共約48,469,000港元(二零零四年三月三十一日：58,494,000港元)，較二零零四年三月三十一日的結餘減少17.14%。港元存款約佔40.17%，餘額為人民幣存款。本集團的流動負債淨額為153,552,000港元(二零零四年三月三十一日：261,551,000港元)。本集團未償還的銀行及其他借貸為540,355,000港元(二零零四年三月三十一日：599,485,000港元)，主要包括：需於一年內償還的銀行及其他借貸約269,649,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約270,706,000港元。負債比率為32.52% (總借貸/總資產)。

於二零零四年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸，其中港元貸款約佔5.25%，餘額為人民幣貸款。本集團的銀行及其他借貸均以浮息及定息計算，而本集團的銀行及其他借貸均以投資物業、物業、廠房及設備作為抵押。

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，而於該期間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，因此沒有相關的對沖準備。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。

業務回顧及展望

經過多年來的建設及努力的成果，本集團兩大核心業務—環保水務及市政、城市建設投資—已正式進入收成期，並取得令人鼓舞的成績。緊貼國內高速的城市增長及城市基礎建設

殷切的需求，本集團牢固的業務基礎、有效的商業模式及廣泛的商務網絡正是促成本集團於期內錄得理想增長的重要元素。

環保水務業務

本集團首個位於河北省秦皇島市海港區的污水處理工程，每日平均處理12萬噸污水。於二零零四年九月份，廠房基礎建設及污水處理設備已完成安裝，現正進入測試供水設備及水質檢定階段，於二零零四年十一月開始帶水測試，並於二零零四年十二月正式開始營運。

此外，本集團首個位於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，經過約兩年的建設期，現正進行測試供水設備及水質檢定階段。預期於二零零五年中旬正式投入供水服務。

另外，本集團分別位於陝西省咸陽市的供水廠、安徽省馬鞍山市及河北省秦皇島市昌黎縣的污水處理廠現正進入籌備、制定有關設計及建造廠房方案的最後階段，快將開展興建廠房工程及安裝設備。

本集團現正於國內其他省份洽談多個供水及污水處理項目和收購自來水公司的股權。管理層相信投資於供水及污水處理廠有助本集團進一步拓展其環保水務投資業務，為本集團締造短期及中期溢利增長。

市政、城市建設投資業務

於二零零四年九月份，本集團的首個城市建設投資項目—長沙體育新城發展項目工程已經落成，並已於該期間為本集團提供收益。

透過參與長沙體育新城的市政建設投資，所發展位於湖南省長沙市集文化、娛樂、休閒、商業及豪華住宅的新焦點—「國中星城」經已建設起來。長沙「國中星城」項目共分3期，以大型消費場所為主，配合產權式酒店及服務式住宅的大型商住物業。而長沙「國中星城」第1期的商場部份—「萬國商業廣場」已於二零零四年九月正式公開發售。「萬國商業廣場」共有1,040

個商舖，現已售出565個商舖，套現約1.8億港元。除「萬國商業廣場」外，產權式酒店亦已在興建中，預期可於短期內可取得預售証並開始公開發售。這標誌着「國中星城」已為本集團成功在內地打造一個優質品牌。

於二零零四年九月份，本集團以代價人民幣69,526,000元出售一幅位於中國長沙市長沙體育新城R-06的土地，面積約為49,571平方米。現正辦理土地轉讓手續，預期出售該土地的收益將於下半年度入賬。

物業及其他投資業務

本集團於該期間的租金收入為9,804,000港元(二零零三年：18,000,000港元)，較去年同期下跌45.53%。由於中國上海的租務市場競爭劇烈，本集團位於中國上海出租物業於該期間的租金回報較去年為低。而本集團亦於二零零四年八月以代價127,180,000港元完成出售所持有位於九龍油麻地長樂街18-22號的商業大廈，獲利1,180,000港元。

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39,772,732股股份。由於此收購於該協議訂立滿一週年仍未能取得有關中國機關的批准，該協議已自動終止，並沒有對本集團有任何不良的影響。上述終止收購的詳情已載於二零零四年十月二十八日發出的公告內。儘管如此，本集團仍會與上海強生集團有限公司尋求洽談有關其他業務合作的機會。

證券金融業務

本集團的證券及期貨業務獲得8,169,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入(二零零三年：29,770,000港元)。由於本集團於該期間加強對保證金客戶借貸的內部控制，尤以對非指數成份股的借貸比例降低，因此相關的佣金及保證金客戶的利息收入較去年同期下跌72.56%。

流動資金及財務資源

該期間，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。本集團會因應本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本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。

於二零零四年八月份，本集團出售物業所得款項淨額約為126,400,000港元，其中約80,941,000港元已用作償還銀行貸款，餘款則作為本集團的一般營運資金。

或然負債

該期間，本集團按於二零零三年四月份與有關銀行訂立回購及貸款協議，從購買物業者購回三十一個物業單位。因此，本集團授予購買物業者的擔保部份已被解除。擔保餘額為6,000,000港元(二零零四年三月三十一日：100,000,000港元)乃銀行向購買物業者授予信貸額度餘額。

該期間，本集團就發展安徽省馬鞍山市污水處理項目向馬鞍山市政府作出人民幣5,000,000元的擔保。詳情已載於二零零四年五月二十日發出的公告內。

該期間，向香港期貨結算有限公司作出5,000,000港元之銀行擔保已被終止及解除。

集團資產抵押

於二零零四年九月三十日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面值：投資物業為358,240,000港元(二零零四年三月三十一日：455,511,000港元)；物業、廠房及設備為749,942,000港元(二零零四年三月三十一日：615,505,000港元)。

僱員酬金政策

於二零零四年九月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為420人。該期間，員工開支為15,562,000港元(二零零三年：14,914,000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，以僱員個別的表现而釐定。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

憑藉「國中星城」品牌的成功建立，本集團正就興建第二座「國中星城」進行商討，進一步說明本集團的業務良好狀態及引証本集團的業務的循環性。

本集團剛於二零零四年十一月二十五日與陝西省漢中市漢中經濟開發區管理委員會就本集團投資開發該開發區(北區)商貿行政旅遊度假區的城市配套及基礎建設項目達成合作協議，項目開發的範圍為4.3平方公里，並啓動了集團商住土地儲備的一級開發業務。另外，本集團將於漢中經濟開發區(北區)商貿行政旅遊度假區內進行道路工程、照明電力工程、供排水管網工程及土地平整等基礎建設的項目。本集團亦可在區內從事房地產項目等開發建設，並獲優先安排取得項目開發土地使用權。同時本集團可享受國家關於外商投資企業和西部大開發的稅收優惠政策。

經過過去數年核心業務的整固，本集團整體的業務框架 - 環保水務及城市建設投資 - 基本上已成形。窺準國內近年經濟迅速起飛這個機遇，加上國內為了加快推行城市化以走向國際化，此等利好因素均為本集團建立穩固的基礎，為日後開拓其他國內市場及業務作好準備。

購買、出售或贖回上市證券

該期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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

本公司於截至二零零四年九月三十日止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」）之網站上發佈聯交所證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定必須提供之一切資料。本集團之未經審核中期綜合財務報表已由本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱。核數師之審閱報告將載錄於致股東之中期報告內。

董事會

於本公佈日期，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
主席
張揚

香港，二零零四年十二月十七日

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年十二月二十日刊登的內容。