



### 財務回顧

截至二零零三年三月三十一日止，本集團於二零零三年度的營業額為71,030,000港元（二零零二年：74,068,000港元），較去年同期下跌4.1%。股東應佔溢利為15,008,000港元（二零零二年：141,004,000港元），較去年同期下跌89.36%。下跌原因主要是本集團於該年度出售部份香港投資物業，其虧損為21,000,000港元；另外，出售本集團附屬公司所得的收益較去年同期減少71,840,000港元。

於二零零三年三月三十一日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,355,512,000港元（二零零二年：1,169,235,000港元）及787,721,000港元（二零零二年：573,284,000港元），較去年同期分別上升15.93%及37.41%。

於二零零三年三月三十一日，銀行及其他財務機構的現金及存款合共約49,441,000港元（二零零二年：206,356,000港元），港元存款約佔30.54%，餘額為人民幣存款。本集團的流動資產淨額為5,911,000港元（二

零零二年：198,565,000港元)，較去年同期下跌97.02%。主要是由於集團多個環保水務及市政、城市建設投資項目於本年度已經開始施工，集團需要投入較多的資源於這些長期投資項目中。本集團未償還的銀行及其他借貸為258,166,000港元（二零零二年：177,479,000港元），主要包括：需於一年內償還的銀行及其他借貸約222,686,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約35,480,000港元。負債比率為28.45%（總借貸/總資產）。

於二零零三年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸，其中港元借款約佔44.22%，餘下的為人民幣貸款。而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79.11%。

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，而於本年度人民幣對港元的滙率並無重大

變動。故本集團並未有重大外滙波動風險，因此沒有相關對沖準備。本集團並無利用任何金融工具作對沖用途，亦無利用任何對沖工具對沖外滙投資。

## 業務回顧

### 環保水務業務

本集團於二零零二年三月已參與中國陝西省漢中市供水工程，現正進行興建廠房及安裝其它供水設備，預期於二零零三年年底竣工後，可為漢中市每日供應10萬噸水。

另外，於二零零二年七月，本集團已成功投得發展中國河北省秦皇島市海港區污水處理廠工程，其總投資額約為人民幣110,000,000元。現已完成籌備施工工作，



並正式展開興建廠房及安裝其它污水處理設備，預期於二零零四年年中竣工後，日處理污水量為12萬噸。

本集團的聯營公司—國中愛華(天津)市政環境工程有限公司(以下簡稱「國中愛華」)自二零零一年十二月註冊成立後，積極拓展及經營城市發展和環保基礎設施建設業

務，主營建設、經營城市市政工程設施、生態環境治理工程及相關技術和設備開發、生產、銷售及技術諮詢服務。現正參與於中國陝西省漢中市供水工程及中國河北省秦皇島市海港區污水處理廠工程。

為了擴大本集團在供水及污水處理方面的現有投資規模，於二零零二年十一月本集團已落實增加注資人民幣210,000,000元於國中愛華，其權益將由37.5%增至90%。於二零零三年三月本集團已注資人民幣45,580,000元於國中愛華，其權益已由37.5%增至70.8%，並預期可於本年內完成注資。

### 市政、城市建設投資業務

本集團已按二零零二年九月與中國長沙市土地開發建設有限責任公司(以下簡稱「長沙土發」)所訂定長沙體育新城的首期BT(建設及轉讓)投資協議內之時間表投入資

金。首期BT投資款項為人民幣180,000,000元，主要是用作體育新城的公路網絡建設為主。

### 物業投資業務

為配合本集團未來的業務發展及鑑於本港物業市道仍持續低迷，故本集團於本年度出售部份的香港投資物業，錄得虧損約為21,000,000港元。於本年度，本集團的租金及管理費的收入為28,263,000港元(二零零二年: 20,181,000港元)，較去年同期上升40.05%。主要是由於本集團於二零零二年七月以代價283,000,000港元收購Equal Smart Profits Limited—恆麗有限公司的全部已發行股本，其主要營運業務為投資及經營國

內有潛質的房地產項目。本集團已將其位於中國上海之優質物業出租，上述收購在本年度為本集團帶來穩定的租金回報。

另外，於本年度，本集團出售附屬公司權益共錄得盈利為77,323,000港元，其中包括間接持有位於上海恆豐路近蘇州河畔土地的國中酒店管理有限公司及持有上海地下商城的栢寧頓(中國)投資有限公司。

本集團位於中國上海市北外灘地區的物業發展項目仍按原發展計劃進行。



透過參與長沙體育新城的市政建設，因而加強與長沙市政府合作的關係。故本集團於二零零二年九月與長沙土發訂定合資協議，並已成立一合資公司—長沙國中星城置業有限公司(以下簡稱「國中星城」)，從事豪華住宅單位發展及提供物業管理及

相關業務。國中星城的總投資額為人民幣125,000,000元，而整個發展項目將於二零零六年年底前竣工。

### 證券及金融業務



受到全球及區內的經濟環境所影響，市民投資意慾仍持續低迷。於本年度，本集團的證券及期貨業務獲得42,767,000港元的佣金收入(二零零二年:53,887,000港元)，較去年同期下跌20.64%，佔本集團的總營業額60.21%(二零零二年: 72.75%)。而在合併報表後為集團提供盈利則為7,904,000港元(二零零二年: 13,653,000港元)，較去年同期下跌42.11%。

為了加強對證券業務的投資，並為未來進軍國內證券及金融業務作好準備，本集團於二零零二年十月，分別以代價15,269,000港元及2,639,000港元收購國中證券有限公司(以下簡稱「國中證券」)15%權益及國中期貨有限公司30%權益。收購完成後，國中證券及國中期貨有限公司成為本集團的全資附屬公司。並於二零零二年十二月，國中證券註冊資本已增至300,000,000港元。

### 流動資金及財務資源

於二零零二年四月，為期三年合共200,000,000港元的可換股票據已轉換為本集團的200,000,000股每股面值0.1港元的普通股股票。而所發行的可換股票據所得款項於上年度未使用部份150,000,000港元已用於投資環保水務業務及市政、城市建設投資業務。

於二零零三年一月，本集團成功發行為期三年的可換股票據，金額為40,600,000港元可換股票據。所得款項已用於擴大現時投

資環保水務業務、市政、城市建設投資業務以及中國的物業投資發展業務。詳情已載於二零零二年十二月二日及二零零三年一月三十日之公佈。

本年度，本集團的財務資源主要來自經營業務現金流入、銀行及其他借貸及可換股票據。並於二零零三年五月，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環保水務項目。本集團亦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

於二零零三年三月三十一日，本集團就擔保第三者獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保為100,000,000港元。

### 出售集團附屬公司權益

本年度，本集團出售附屬公司權益共錄得盈利為77,323,000港元，包括國中酒店管理有限公司、栢寧頓(中國)投資有限公司及旭業企業有限公司。

### 集團資產抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面值：投資物業為88,000,000港元(二零零二年：275,000,000港元)；物業、廠房及設備為239,528,000港元(二零零二年：215,393,000港元)。

### 僱員酬金政策

於二零零三年三月三十一日，本集團於中國及香港的員工總數為332人。本年度，員工開支為36,288,000港元(二零零二年：27,913,000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。