

## 管理層討論及分析



### 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%。

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滙投資。

## 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證，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向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及市政、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，本集團就有關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。管理層相信加大供水及水務項目的投資規模，有助短期及中期溢利增長。

藉著中國經濟的蓬勃增長，大規模城鎮化建設預期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城市的市政、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，扎扎实實地推進開發



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。