

## 05 管理層分析及討論

二  
零  
零  
二  
年  
年  
報

### 業務回顧

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約**113,300,000**港元（二零零一年：70,000,000港元），主要來自預售／出售本集團發展之住宅／商用／辦公室單位。除稅前溢利及股東應佔純利約為**53,000,000**港元（二零零一年：30,700,000港元）及**27,800,000**港元（二零零一年：22,000,000港元），與上一個財政年度相比較，分別增長約**72.6%**及**26.4%**。除稅前溢利及股東應佔純利出現增長之主要原因為，預售／出售之物業有所增加。邊際純利由上一年度之**31.4%**輕微降至約**24.5%**。邊際純利出現下降之主要原因為本年度之銷售及行政開支有所增加。

### 集團的主要發展項目

#### 大連亞太國際金融中心

本集團之主導發展項目大連亞太國際金融中心乃一棟**28**層高商住大廈，位於大連中山區人民路**55**號，此乃大連中心商業區之著名建築物。大連亞太國際金融中心附近為多間金融機構及五星級酒店。大連亞太國際金融中心不但地理位置得天獨厚，交通便利，實為經商及居家之難得寶地。大連亞太國際金融中心配備齊全，擁有各類生活設施，包括俱樂部、商務中心、會議室及泊車區等，以應付商住所需。這項目已於二零零一年底完成，可以說是二零零二年大連其中一個最豪華的項目。

#### 高爾基路項目

除大連亞太國際金融中心外，本集團另一項發展項目為位於大連之高爾基路項目。高爾基路項目鄰近市中心，地盤面積約為**3,855**平方米，總建築面積約為**15,912**平方米。預期高爾基路項目之發展於二零零三年年底完成。

#### 金石灘項目

另一項發展項目（即位於金石灘之沿海地盤）仍處於規劃階段，該發展項目，毗鄰大連金石灘高爾夫球會，在金石灘國家旅遊渡假區內約**36,002**平方米之濱海區。地盤四周風光如畫，葱翠景致盡現眼前。董事相信，待與大連市中心相連地盤之輕便鐵路建成後，該地盤將更受歡迎，預期輕便鐵路於幾年內竣工。金石灘項目地盤遠離市中心，地處大連其中一個高級住宅區。董事擬將該項目地盤發展成約**31**間別墅，建築面積約為**18,001**平方米。預期金石灘項目之發展於二零零五年完成。

### 成功上市

本集團於二零零二年五月十五日成功於香港聯合交易所有限公司主板上市，此舉標誌著本集團將會以更快之速度發展和壯大。

### 業務前瞻

為把握國內優質及現代商住物業需求之潛在增長，董事擬對不同類別之物業發展項目採取不同策略，近期仍以大連物業發展業務為主。就住宅物業而言，董事將集中力量，發展具有資訊技術基建及節能等現代概念之大中型住宅公寓；而就商用物業而言，董事在進行必要之市場調查後，將發展該類在大連備受歡迎之商用大廈。董事預期，本集團所發展住宅及商用物業之銷售，將繼續為本集團帶來可觀收入，加快本集團之收入增長。

預期本集團所發展之物業將大部分用以出售，但本集團亦可有選擇地保留部分物業作為長期投資，以拓闊其收入基礎。本集團擬就所有已發展商用及住宅單位，分別保留約20.9%及9.4%作為長期投資，以賺取租金。

董事擬透過增購土地，在大連持有足以應付本集團未來發展活動需要之土地儲備，配合本集團之未來發展。

董事亦計劃透過大連亞太物業行有限公司，尤其是透過與具備有關經驗及專業知識之專業人士締結聯盟，進一步加強本集團之物業管理業務。預期該等聯盟將進一步提升本集團之管理、公司專業知識及業務聯繫。

為了擴展本集團的投資組合，董事會現正物色在國內的與本集團業務有互補性及具高增長潛力之策略性投資項目及／或與其進行收購合併。

### 財務回顧

#### 資產淨值

於二零零二年三月三十一日，本集團之資產總值約341,848,000港元，其中包括負債約230,785,000港元。本集團於二零零二年三月三十一日之資產淨值約為111,063,000港元，而於二零零一年三月三十一日則約38,842,000港元，增幅達186%。

#### 流動資金

本集團於二零零二年三月三十一日之現金及銀行結餘總額約為3,167,000港元(二零零一年：約10,269,000港元)。於二零零二年三月三十一日之流動比率為1.09(二零零一年：0.98)，而槓桿比率(負債對股東權益比率)則為0.61(二零零一年：1.75)。股本指資本與儲備合計。

#### 資產抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團將132,059,000港元(二零零一年：125,418,000港元)之定期存款抵押予銀行，以取得銀行融資。

#### 庫務政策

本集團一般透過內部資金與中國國內之銀行給予之信貸融資提供其業務運作所需資金。位於中國之附屬公司以中國之短期借貸作為營運資金，銀行存款及借貸主要以人民幣為單位。

#### 或然負債

於二零零二年三月三十一日，本集團因延誤物業完工期可能遭索償為8,469,000港元。有關擔保乃銀行因收購物業就多位買家抵押人之還款責任向彼等授予有關抵押貸款而有變，該等擔保而負上之或然負債為94,867,000港元。

#### 發售新股所得款項用款情況

本公司於二零零二年五月九日配售及發行130,000,000股，另本公司之最終控股公司亦配售70,000,000股，每股作價0.25港元。

於二零零二年七月二十四日，本公司售股所得款項扣除相關費用後之淨額約為24,200,000港元其中18,200,000港元，已用作發展房地產項目、發展物業管理業務及一般營運資金。集資淨額餘款約6,000,000港元，以短期存款及儲蓄戶口方式存於銀行，並將繼續按計劃用於集團之業務上。

### 資本承擔

於二零零二年三月三十一日，本集團及本公司並無重大之資本承擔。

### 外匯風險

本集團主要以人民幣，美元及港元賺取收益及支付費用。鑑於香港特區政府仍然實施港元與美元掛鈎之政策，故此本集團之外匯風險甚低。

### 僱員及薪酬政策

於二零零二年三月三十一日，本集團香港、中國及海外共僱用約**68**名全職員工。本集團根據僱員之表現，工作經驗及現時市價釐定彼等之薪酬，並酌情發放與表現掛鈎之花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、保險及醫療津貼、培訓計劃及購股權計劃。