

業務分析

截至二零零二年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約20,200萬港元的營業額，比去年同期下降約43%。

有關本集團營業額之分佈及按業務劃分之經營業績貢獻分析列載如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零二年		二零零一年	
	營業額	經營 業績貢獻	營業額	經營 業績貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業銷售	179,574	(448,302)	316,574	(64,335)
租金收入	21,110	1,780	37,718	17,197
物業管理	1,312	548	1,270	481
公司及其他	-	(28,042)	-	(19,117)
利息收入	-	157	-	164
合計	201,996	(473,859)	355,562	(65,610)

註：若干去年之數字已按本年度之重列方式而作重新歸類。

本集團於本年度內之營業額主要乃來自中華人民共和國境內之營運。

在物業銷售方面，本年度錄得約17,957萬港元的營業額，比去年下降約43.28%。下降原因主要乃由於鞍山綠色智慧城的銷售受到當地市場競爭變得激烈而出現放緩的影響以及在本年內可供銷售或預售的樓面面積有所減少。本年內銷售收入的主要來源為廈門鷺江新城第二、三期，鞍山綠色智慧城第一、二、三期，上海金橋花園及武漢華中萬商•廣場之銷售及預售，分別佔物業銷售營業額的34.24%，31.13%，13.39%及10.07%，其餘11.17%乃出售深圳聚龍大廈第一期及上海百合花苑少量剩餘面積以及上海麗水華庭和深圳聚龍大廈第二期之初始預售所得。

與去年相比，本年度的租金收入約為2,111萬元，下降約44.03%。下降的主要因為在本年內終止了一項替客戶出租若干該客戶已買下之上海金橋花園物業的安排以及出售了位於香港環球大廈的出租物業。武漢華中•萬商廣場，上海金橋花園及上海金橋大廈乃為本年度租金收入的主要來源，其收入分別佔本年度的租金收入約57.19%，32.24%及9.46%。於本年內上海金橋大廈的租務市場仍然低迷，導致租金及出租率持續受壓，故此物業的收入仍然疲弱，然而武漢華中•萬商廣場的出租率得到了顯著的改善，差不多所有的可租樓面面積均已租出，故華中•萬商廣場的租金收入從去年的740萬港元提升到今年的1,207萬港元。

業務分析 (續)

物業管理方面，本年度收入比去年略升約3.31%，原因是本集團於本年度內開始為鞍山綠色智慧城第二期提供物業管理服務所致。

包含於「公司及其他」分類之經營業績貢獻中有由於本年度內出售一投資物業所產生之虧損約772萬港元，而餘額則為公司的一般行政費用開支，該費用開支大約維持在去年的同等水平。

本集團於本年度錄得股東應佔淨虧損約49,951萬港元，去年股東應佔淨虧損約為9,333萬港元。本年度出現虧損的主要原因為：

1. 於本年度內，由土地置換引發出若干待發展物業減值撥備約37,965萬港元（註i）；
2. 於本年度內，為若干發展中物業作出約9,469萬港元之減值撥備（註ii）；
3. 於本年度內為若干持有之待售物業作出了約3,600萬港元之減值撥備；
4. 於本年度內集團為上海金橋花園進行了一次促銷，其中停車位的出售產生了538萬港元的虧損；
5. 於本年度內出售一投資物業而實現之重估虧絀約772萬港元；
6. 於本年度內由於新項目的開發步伐比預期慢，故可供出售或預售的建築面積較少；
7. 於本年度內出售的物業有一大部份屬早期開發的項目，該等項目毛利較低；及
8. 出租收入由於以上所述於本年度內終止了一項替客戶出租若干本集團售予該客戶的物業的安排而減少。

註i： 於本年度內本集團與武漢當地的有關政府部門就把七塊土地置換為位於武漢一個新區的1,950畝（約130萬平方米）地塊完成了置換的手續。由於該資產置換，被置換之七塊土地之應佔重估儲備約125,621萬港元於置換時便被轉入保留溢利賬中，同時對持有待發展物業作出了約37,965萬港元的減值撥備，該撥備乃根據一家獨立的專業評估師事務所對此等新地塊於二零零二年三月三十一日的價值所作的評估而釐定，並且於置換時土地出讓金下降了6,365萬港元（乃新物業與被置換物業應付土地出讓金的差額），該金額已計入損益賬中為收益。

註ii： 此撥備產生的主要原因為若干發展中物業之規劃最近被當地有關政府部門作出修改。

主要物業及發展項目簡介

本集團仍繼續推行聚焦於為中國境內中產階層提供優質住宅小區的業務策略，以下為本集團主要物業及發展項目狀況的簡介。

鞍山綠色智慧城

鞍山綠色智慧城是本集團一項大規模的發展項目。此項目佔地約268,807平方米，現正分期開發為一個配備完善設施並附設商用面積的低密度住宅小區。

第一期及第二期的建設已竣工，兩期的總建築面積為183,959平方米。於本年度末止已售出約84%的建築面積。

建築面積約達48,339平方米的第三期工程於二零零一年三月動工並於二零零二年四月竣工。第三期主要為低密度住宅物業，並包括約4,066平方米的商用面積。截至本年度末已預售的第三期建築面積約有35%。

建築面積約達32,148平方米的第四期工程已於二零零二年四月動工，第四期含有住宅、商用面積及停車位，預計於二零零三年一月竣工，第四期已於二零零二年五月開始預售。

北京麗水佳園別墅

此開發項目的佔地面積約為410,000平方米，並計劃開發為一個別墅小區。目前，此項目的詳細發展規劃仍在設計過程中。

福州羅馬公館

此項目為一幢總建築面積40,443平方米的住宅樓宇，其中住宅面積約佔35,222平方米，位於兩層地庫內的停車場及儲物間面積約佔5,221平方米。

此項目的工程預期於二零零二年十二月完成，而計劃於二零零二年九月開始進行預售。

青島香海花園

此項目之合資公司已與一獨立第三者簽署協議出售其於青島香海花園的所有物業權益予該獨立第三者，截至本年度末，該協議尚未執行完畢，預計該出售將不會為本集團帶來重大的盈利或虧損。

主要物業及發展項目簡介 (續)

上海百合花苑，第二座

所有上海百合花苑第二座的剩餘建築面積均於本年度內售出。

上海金橋花園

於一九九七年十一月完工的上海金橋花園為一項住宅／商業發展項目，總建築面積約65,908平方米。截至本年度末，累計已售出約92%的建築面積，還剩少量的面積約5,242平方米持有待售。

上海金橋大廈

上海金橋大廈為一幢由一家中國國內獨立發展商開發的住宅／商業樓宇。本集團持有該物業約7,365平方米建築面積待售，包括位於裙樓一至四樓的商用面積及70個位於地庫的停車車位。待售期間，本集團將大部份持有的商用面積租出以收取租金，而車位則由本集團經營為收費公眾停車場。

上海麗水華庭

上海麗水華庭為一個分期開發的低密度住宅小區項目，此項目佔地約259,984平方米。整個項目將分期開發。

第一期約有59,939平方米的建築面積，而工程已於二零零一年七月開始施工，預計二零零二年九月竣工。預售已於二零零二年一月開始進行。截至本年度末，約有6%的建築面積已預售出。

深圳聚龍大廈

深圳聚龍大廈為一個包括兩座住宅塔樓及兩層商業裙樓之發展項目。

此項目第一期（第一座）於二零零零年三月完成，總建築面積為25,322平方米，截至本年度末，已售出面積約97%。餘下832平方米的建築面積（主要為停車位）由本集團持有待售。

此項目第二期（第二座）工程於二零零零年九月動工，計劃於二零零三年三月竣工。第二期的總建築面積為29,260平方米，由住宅、商業、寫字樓及停車位組成。第二期已於二零零一年三月開始進行預售，截至本年度末，約18%的建築面積已預售出。

本集團現正繼續洽商收購一幅鄰近此項目，佔地約5,024平方米的土地，當成功取得，該地塊將會成為此項目的第三期。由於近期土地局對此項目的規劃作出了修改，因而可能會導致此項目的商業可行性出現問題，故此在現階段很難判定此項收購是否能實現。

主要物業及發展項目簡介 (續)

武漢華中•萬商廣場

武漢華中•萬商廣場為一座9層高商業／寫字樓樓宇，總建築面積79,985平方米。截至本年度末，本集團持有此項目一至六樓共45,359平方米的面積作為投資物業，而持有待售地庫停車面積及八至九樓的寫字樓面積約共14,781平方米。

於本年度內，由本集團持有作為投資物業的建築面積分散租予不同的租戶。

武漢麗水佳園

此項目仍開發自本集團從原持有七塊土地置換而得新地塊的其中一幅，項目將分兩期進行開發為一個配備完善設施並附設商用面積的低密度住宅小區，總建築面積約為300,000平方米。

第一期工程的建築面積約為108,334平方米，已於二零零二年三月動工，預計於二零零三年中竣工，預期於二零零二年九月開始進行預售。

廈門鷺江新城

此項目為本集團一項大規模的住宅發展項目。項目佔地36,721平方米，分四期開發為一個配備完善設施的住宅小區。

第一期的建築面積約為17,297平方米，該期已於一九九八年六月竣工並已全部售出。

第二期的建築面積約為42,013平方米，並已於二零零零年八月竣工。截至本年度末，已售出約74%的建築面積。餘下約10,893平方米的建築面積（主要為停車位）由本集團持有待售。

第三期的建築面積約為29,237平方米，預計於二零零二年九月竣工。截至本年度末，約75%的第三期建築面積已預售出。

第四期的工程已於二零零二年三月動工並預期於二零零三年底竣工，第四期的建築面積約為45,864平方米，其中住宅及商用面積分別佔38,370平方米及3,632平方米。預售已於二零零二年六月開始進行。

廈門香江花園

此項目為一個住宅／商業發展項目，於一九九三年十二月完成。過去數年，本集團已售出此項目超過94%的建築面積。餘下未售的建築面積主要為地庫內的停車車位，現時由本集團經營作收費公眾停車場。

主要物業及發展項目簡介 (續)

香港環球大廈1402室

此物業原用作本集團於香港之總辦事處，於本年度內，此物業已售予一獨立第三者。

香港環球大廈1409室

此物業原由本集團持有作為投資物業，於本年度內，此物業已售予一獨立第三者。

本集團持有供未來發展之土地使用權

於本年度內，本集團與武漢當地的有關政府部門就把七塊土地置換為位於武漢一個新區的1,950畝(約130萬平方米)地塊完成了置換手續，約125畝(約83,333平方米)的新置換土地已被調度供開發武漢麗水佳園一期之用，其計劃建築面積約為108,334平方米。

於本年度內，本集團已從鞍山土地儲備調度合共10,700平方米的土地面積供鞍山綠色智慧城第四期(其建築面積約為32,148平方米)發展之用。

由於青島香海花園項目的合資公司已與一獨立第三者簽署協議出售其於青島香海花園的所有物業權益，故涉及此項目的土地儲備已從本集團的土地儲備組合中剔除。

本集團的土地儲備位於鞍山、武漢及上海，以下為該土地儲備的概要：

土地儲備	土地面積 (平方米)	估計開發後 之總建築 面積 (平方米)	本集團佔 發展項目 之權益
鞍山－綠色智慧城 (除第一、二、三及四期外)	105,107	179,521	96%
上海麗水華庭(除第一期外)	181,989	134,504	100%
武漢－(除武漢麗水佳園第一期外)	1,216,667	2,391,666	100%
合計	1,503,763	2,705,691	

本集團持有供未來發展之土地使用權 (續)

根據有關權力機關所簽發之有關土地出讓合同、土地使用權証及批文等文件上之容積率，上列可供發展之土地儲備在物業完成後將可提供接近271萬平方米之總建築面積。預期上述土地將發展成為住宅／商用物業，但會迎合到時市場對不同類型物業之需求而定。

本集團將不斷尋找合適土地供日後發展之用。目前本集團正與數個獨立第三者洽購位於中國主要城市內的一些地塊，但現階段無法保證是否能最終落實。

財政資源及流動資金

於截至二零零二年三月三十一日止年度內，本集團主要的資金來源為物業出售及出租的現金流量輔助以銀行及其他借貸及股本籌集。

於本年度內，本公司完成一項按每五股現有股份獲發三股供股股份以供股價每股0.16港元之現金價的方式發行384,000,000新股（每股面值0.10港元）的供股集資。按供股通告及說明書上所載，集資淨額約6,000萬港元已用作償還本公司欠其控股股東的部份債務。是次供股擴大了本公司之資本基數，因而加強了本集團之財政狀況。

於二零零二年三月三十一日，本集團之淨借貸額（附息之銀行及其他借貸減去現金及銀行結存及附抵押存款）約4.23億港元。淨借貸額與股東權益的比例（其計算方式為淨借貸額與淨資產之百分比）從去年的約20.71%上升了約7.97%至今年的約為28.68%，上升的主要原因為本集團的總淨資產由去年的19.10億港元下降至今年的14.75億港元。

借貸及抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸情況及其償還期狀況載列如下：

	<u>港幣千元</u>
銀行透支償還期：	
於一年內或提出要求時	9,141
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	284,702
於第二年內	63,384
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	111,468
	<u>459,554</u>
其他貸款償還期：	
一年內	66,542
於第二年內	558
於第三年至第五年內（包括道尾兩年）	1,673
五年以上	12,037
	<u>80,810</u>
	<u>549,505</u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	<u>港幣千元</u>
人民幣	442,149
港元	93,424
美元	13,932
	<u>549,505</u>

借貸之利率仍按正常商業條件釐定。

借貸及抵押 (續)

- (a) 若干本集團之銀行貸款乃以以下項目作抵押：
- (i) 本集團若干位於香港之租賃土地及樓宇，其於結算日賬面總值約為300萬港元；
 - (ii) 本集團若干於結算日賬面總值約為3.05億港元之投資物業；
 - (iii) 本集團若干於結算日賬面總值約為3.43億港元之發展中物業；
 - (iv) 本集團若干於結算日賬面總值約為2,000萬港元之已竣工之待售物業；
 - (v) 本公司及其附屬公司之公司擔保；及
 - (vi) 本公司兩位董事及一位前董事之個人擔保。
- (b) 若干其他貸款乃以本集團若干於結算日賬面總值約為2,200萬港元之已竣工之待售物業作抵押。

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國大陸，大部份的收入與支出均為人民幣，於過去幾年，人民幣的匯率表現穩定，董事局看不到任何情況於可見的將來會導致人民幣匯率出現異常的波動，故此董事局認為本集團並不承受有過度的匯兌波動風險。

或然負債

於二零零二年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為171,731,000港元（二零零一年：271,776,000港元），該等款額為銀行給予購買若干本集團發展之物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款。

職員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有960名員工，員工的薪酬標準是基於員工的工作表現、技能及經驗，以及行業的慣例。除基本工資及與業績表現掛勾的分紅外，本集團也提供了一些其他的福利給員工，包括強制性公積金，醫療保險及購股權。