

財務評論

營業額及股東應佔溢利

本集團於二零零二年之營業額淨額為800,886,000港元，與去年586,010,000港元比較，相對上升36.7%。股東應佔溢利為90,189,000港元，與去年79,710,000港元比較，相對上升13.1%。

現金流量

於二零零二年，本集團從經營活動之現金流出淨額為379,343,000港元，較二零零一年增加403,040,000港元，主要因為為本年新開發之綠洲江南園、綠洲千島花園、綠洲美菲爾花園、綠洲仕格維花園酒店公寓及綠洲湖畔商務港等項目之資本性開支。

二零零二年投資業務之現金流出淨額較二零零一年增加14,796,000港元，主要因為在聯營公司金羅店項目之投資。

二零零二年用於融資活動之現金流入淨額較二零零一年增加830,854,612港元。主要因為本公司於二零零二年三月及五月份成功配售合共326,000,000股股份，所得款淨額為351,800,000港元。此外，二零零二年十一月，本公司獲得超過一年期的銀團長期貸款95,000,000港元。另外，本集團所屬子公司在二零零二年十二月份亦分別獲得人民幣二億至伍億元不等之綜合授信額度。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零二年十二月三十一日，現金及銀行結餘為：591,240,000港元（二零零一年：157,861,000港元）。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之營運資金（流動資產淨額）為1,075,153,000港元，比去年上升120.1%。流動比率處於2.7（二零零一年：2.2）。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之短期銀行貸款合共228,820,000港元（二零零一年：35,603,000港元），長期銀行貸款219,156,000港元（二零零一年：6,308,000港元）。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之淨債務與股東資金比率為零。另一方面，本集團之總負債與股東資金比率略為增加至0.87（二零零一年：0.76）。本集團之總負債為882,891,000港元（二零零一年：454,898,000港元）。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。倘若出現其他業務機會而需要額外資金，管理層相信本集團將可按有利條款取得融資。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之或然負債為150,000,000港元（二零零一年：316,000,000港元）。或然負債乃本公司之附屬公司協助買家完成按揭貸款程式，提供過渡時期之擔保。

上海房地產市場分析

穩步、多方位發展的市場格局

上海房地產市場呈現出穩步、多方位發展的積極態勢和市場格局：投資與消費同步增長，需求略大於供給；市場規模穩步擴大，市場結構繼續改善，普通住宅、高級公寓及別墅、商務辦公樓協調發展；增量與存量聯動、銷售與租賃並舉。

管理層討論與分析

- 二零零二年，上海完成房地產開發投資人民幣720.23億元，同比增長14%，房地產開發投資量佔全社會固定資產投資的33.4%。上海全年房地產業增加值為人民幣373.63億元，比上年增長14.6%，佔GDP的比重達6.9%，比上年增加0.5個百分點。
- 二零零二年，上海新建商品房實現銷售面積1,950萬平方米，比上年增長11%。存量房銷售達1,790萬平方米，比去年同期增加25.9%，存量房銷售量與新建商品房銷售量之比為0.92：1，基本達到成熟房地產市場之應有水平。
- 二零零二年商品房買賣登記中，屬個人購買的有96.2%，比上年上升0.9個百分點；商品房預售登記中屬個人購買203,082套，佔98.5%，比上年上升0.6個百分點。商品房銷售登記中，按成交面積統計，屬外省市人士購買的佔18.7%，屬境外人士購買的佔5.6%。
- 截至二零零二年十二月，中房上海綜合指數達到891點，比二零零一年末上升114點，升幅達14.7%。二零零三年二月又比二零零二年十二月上升了34點，升幅為3.8%。其中雖有高品質之高價位商品住宅大量推出的因素，但與居民對住宅的購買力進一步增強相吻合，與大量跨國公司地區總部、國內其他省市大企業紛紛搶灘上海的局面相對應。
- 二零零二年上海人均GDP接近5,000美元，比二零零一年增加11.1%。居民消費進入以住宅、汽車等為重點的新階段，居民對住宅的購買力進一步增強。
- 中國加入世界貿易組織(WTO)後，處於中國經濟發展前沿並以世界級大都市定位的上海，吸引着越來越多的外商直接投資者。僅處於世界500強地位的跨國公司地區總部或中國總部，已有60餘家設立於上海，至2005年，地區總部或中國總部設立於上海的世界著名跨國公司，預計可達250家，國內其他省市頗具競爭力的企業也紛紛搶灘上海，上海辦公樓市場將出現大量吸納的局面。
- 中房上海辦公樓指數，在經歷了前兩年的盤點後，在二零零二年走出了穩步上揚的勢頭。從二零零二年一月份的922點，攀升到二零零三年一月份的1009點，升幅達9.44%。二零零三年二月份繼續上升到1016點。這種上升態勢，更重要的是預示著上海辦公樓市場需求趨勢良好，這將為從事辦公樓開發之房地產企業帶來較大的發展機遇。

管理層討論與分析

本集團拓展之綠洲湖畔商務港，為把握上海辦公樓市場回升趨勢而啟動的具高品質之辦公樓概念項目，是為本集團未來之發展與實現持續收益的重要基礎。

品牌競爭日趨激烈，品牌優勢日益顯現

上海房地產市場的競爭，開始進入品牌競爭的時代，物業品牌的重要性和優勢日益顯現，樹立品牌意識、實施品牌發展戰略、爭創關注品牌，成為各大房地產發展商所追逐的目標。在首屆上海房地產關注品牌評比中，有包括大型國有企業、上市公司、民營企業在內的62家房地產企業報名，九家久負盛名的房地產發展商及其物業品牌被評為上海房地產關注品牌。

本集團擁有之「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌，憑藉其房地產開發之高誠信度、高知名度以及高品質，被評為上海房地產九大關注品牌之一，這將大大增強開發之物業的市場吸引力和競爭力。但隨着其他房地產企業品牌意識的增強，「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌聲譽的維護和品牌傳統的發揚任重道遠。

經營業績

本集團順應市場需求，注重物業發展之住宅房型結構、住宅環境、物業管理和社區建設等方面的優化，致力於住宅小區的信息化、智能化、生態化、成規模之建設。憑藉「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌享有的良好市場聲譽，本集團之樓盤受到市場的追捧，經營業績良好。

本集團本年度之股份配售與銀團融資所獲的資金，正有序、有效投入於新開發之項目之中，憑藉所獲得之多家銀行的綜合授信額度資金的配合，正處於投入期的資金效益將在下一年度、以及未來數年內逐步得到體現。

集團

二零零三年發展環境與機會

一 世界局勢變數增加，中國上海投資環境優勢進一步凸現

世界局勢發展不測因素增加，促使大量國際資本尋求新的安全投資盈利方向。運行穩定、發展良好之中國經濟和巨大的潛在市場消費能力，吸引着越來越多的外商直接投資，而定位於世界級大都市的上海，更成為外商投資中國之首選。

— 中國實現全面小康目標提出，國民經濟持續發展

中國政府提出，至二零二零年實現全面小康，為此仍將繼續實行積極的財政政策和穩定的貨幣政策。國家有關部門預測，二零零三年中國經濟增長率仍將保持7%左右的水平。相應的，在宏觀經濟繼續保持穩定增長的態勢下，二零零三年上海經濟仍有可能保持10%左右的增長率。

— 上海世博會、環球影城主題公園，城市建設熱點頻出

上海二零一零年世界博覽會場館橫跨黃浦江兩岸，面積達400公頃，直接投資30億美元，交通、通訊、商業、舊區改造等間接投資150-300億美元，將推動上海整個城市功能之轉型。環球影城主題公園落戶上海，選址鄰近二零一零年上海世博會會址，一期佔地面積0.85平方公里，二零零三年開工，二零零六年建成開園，第一年將迎接遊客800萬人次。這必將帶動周邊地區、乃至整個上海之房地產的發展。

— 新一輪城市發展規劃實施，上海商品住宅市場需求增量不減

上海新一輪城市發展規劃主要包括：新一輪舊區改造、浦江兩岸綜合開發、快速幹道、地鐵、越江通道、國際航運中心建設等。這將帶來巨大的商品住宅市場需求。據預測三至五年內，因舊區改造和基礎設施建設，年動遷居民7至8萬戶，商品房需求量年約700萬平方米。加上因改善住房條件需要，年購房居民6至7萬戶，需求量年約800萬平方米，外來人士購房年約400萬平方米，共計年市場需求量在1900萬平方米左右。

— 「一城九鎮」建設，政策支持日趨明確

根據上海市政府「中心城區體現繁榮繁華，郊區體現實力水平」的要求，以新城和中心鎮為重點的城鎮化戰略加快實施，有關配套政策相繼推出：用地指針實行計畫單列，並實施批次供地；實行「投資性移民」或「智力性移民」的准入政策，鼓勵人口導入；購買

「一城九鎮」範圍內商品住宅的個人，個人所得稅稅基抵扣優惠延長至二零零五年末。

— 住宅物業智能化全面推進，相關產品開發和設施建設空間拓寬

上海的世界性大都市建設必然要求商業設施、商務辦公樓、居民住宅的世界級水平。高科技含量的智能化辦公大樓、智能化住宅小區、智能化社區和城鎮，將大量湧現。這為相關的設備開發和設施建設，乃至整個上海住宅科技產業的發展，帶來巨大和持久之發展機遇。

本集團相信，在發展優質房地產物業、拓展住宅科技產業等主營業務方面，具有一定核心競爭優勢：

— 不斷優化之主業結構

本集團始終認為，大陸企業之發展與地方產業的發展方向密切相關。本集團依據自身資源條件，在業已建立之物業發展、住宅科技產業開發的主營業務構架基礎上，進一步調整產業結構，使之與本集團主要業務所在地上海之經濟發展趨勢和支柱產業方向繼續保持一致，奠定了獲取地方政府政策支持、發揮自身優勢和獲取經營利潤之最重要基礎。

— 良好市場聲譽之物業品牌

本集團擁有之「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌，是上海屈指可數的知名房地產品牌之一。作為上海房地產九大關注品牌之一，在上海房地產業進入品牌競爭的時代，具有很強的競爭力。

— 可供持續發展之項目

本集團堅持可持續發展之理念，一貫重視土地資源的儲備，並卓有遠見，着力於選擇未來有較大發展前景和升值潛力之地區的土地儲備。二零零二年新開發之綠洲江南園、綠洲千島花園、綠洲美菲爾花園、綠洲湖畔商務港、綠洲仕格維花園酒店公寓等項目，其選址，或臨近上海二零一零年世界博覽會會址，或處於資源豐富、有升值潛力之上海城鄉結合部。更有上海「一城九鎮」之一的羅店新鎮6.8平方公里的土地平整項目，可供5-7年之發展並獲取相應利潤。

— 較為充裕的資金支持

本集團本年度股份配售與銀團融資再獲成功，加上歷年項目開發所結存之利潤，以及獲得之中國農業銀行、中國建設銀行、中國交通銀行等商業銀行多次、多項綜合授信貸款額度的配合，為本集團的後續發展提供了充裕的資金支持。該等可預期之資金支持，將逐步體現出增資效應。

管理層討論與分析

一 穩定可靠之社會資源

本集團擁有諸如上海市住宅發展局、上海市房屋資源管理局、中國長城資產管理公司、上海市電信公司、上海漕河涇新興技術開發區發展有限公司及金融界眾多戰略合作夥伴，有同濟大學、東華大學和中國科學院上海分院等科研開發協作單位，為本集團發展優質住宅及與住宅科技相關之產品開發與設施建設帶來不可或缺之穩定社會資源。

一 高效率的核心團隊

創新理念和創新技術，是本集團發展的智力資本，而富有創新激情和勤勉奮發的高層管理者，是本集團賴以發展之核心人力資源。本集團高級領導層，從董事局主席、董事局全體成員到附屬公司董事、總經理，本着「優質時尚的生活環境、配合高科技的服務、與便捷的交通融匯一體、別樹一幟」的物業發展目標，團結幹練、專業敬業，實踐着給股東創造持續穩定之回報的諾言。

未來策略

為穩定發展已有良好基礎之房地產物業，光大「綠洲花園」(Oasis Garden) 品牌，積極拓展住宅科技業務，順應大陸、特別是上海房地產業發展的趨勢，並分享由此帶來的成果，本集團在鞏固「管理服務、持續發展、效益增長」之成果的基礎上，於二零零三年重點實施如下策略。

一 創建優質企業，培育職業經理人隊伍

為進一步提高市場競爭力，本集團繼續完善和優化管理體制，健全各項基本管理制度，培育和擴大職業經理人隊伍，分解落實各項經營指標。並加強對一般員工的考核管理，以促進本集團整體經營管理水平和經營效益的穩步提高。

一 堅持創意策劃，突出開發項目之鮮明主題

房地產物業的發展，越來越注重創新，包括設計創新、主題創新。本集團將繼續着力所開發之物業的創意策劃，使每一個房地產項目，乃至每一幢樓宇均帶有鮮明的、與眾不同的主題特色，在為上海城市建設增添亮色的同時，增強市場的競爭力。

管理層討論與分析

— 增加持作投資之物業，實現可持續發展

本集團已開發與新拓展之十餘個房地產項目，既有居民住宅小區，也有商務辦公樓、酒店服務式公寓，既可供銷售之物業，也可供出租物業。本集團在確保現金流量的前提下，將適當增加持作投資之物業，以獲得長期的不動產租金收益，支持集團的可持續發展。

— 發揮集團優勢，努力控制成本

本集團新拓展之房地產項目，大多為規模較大、發展週期較長之項目。如欲獲取預期之投資效益，開發成本的控制十分重要。本集團將實施集團招標設計、集團招標施工，並對大型商務辦公樓、酒店式公寓實行國際招標管理，在提升品質的基礎上，控制開發和管理成本，以不負股東投資回報之期望。

— 發揚品牌傳統，強化服務意識

本集團深信，「綠洲花園」(Oasis Garden) 品牌之所以獲得上海房地產九大關注品牌之一，是多年來堅持優質發展、誠信服務的結果。同樣，只有發揚品牌傳統，繼續向市場提供優質之物業、向業主提供誠信之服務，才能維護品牌聲譽，保持對業主的吸引力。