

業務分析

截至二零零三年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約6.11億港元的營業額，比去年同期上升約202%。

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			
	二零零三年		二零零二年	
	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	579,528	56,143	179,574	(448,302)
租金收入	29,681	18,421	21,110	1,780
物業管理	1,565	(5,508)	1,312	548
公司及其他	—	(30,680)	—	(28,042)
利息收入	—	227	—	157
合計	610,774	38,603	201,996	(473,859)

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5.80億港元的營業額，比去年度的約1.80億港元增加了約4億港元。上升原因主要乃由於首次推出市場作銷售及預售的項目有上海麗水華庭第一及二期，福州豪庭(前稱福州羅馬公館)，武漢麗水佳園第一期及鞍山綠色智慧城第四期以及廈門鷺江新城第三及四期和深圳聚龍大廈第二期之銷售及預售的推進所致。本年內銷售收入的來源為上海麗水華庭第一及二期，深圳聚龍大廈第二期，廈門鷺江新城第三及四期，鞍山綠色智慧城第三及四期，福州豪庭及武漢麗水佳園第一期之銷售及預售，分別佔物業銷售營業額的38.22%，15.16%，14.75%，12.40%，10.85%及8.13%，其餘0.49%乃出售上海金橋花園少量剩餘住宅面積產生。

與去年相比，本年度的租金收入上升約41%。上升的主要因為在本年度內武漢華中•萬商廣場在租金價格及出租率方面均有大幅度的改善，上海金橋大廈的租金價格及出租率由於受到商業／寫字樓之租務市場激烈競爭的影響而持續受壓，故此物業的收入仍然疲弱。

業務討論與分析

業務分析 (續)

物業管理方面，本年度收入比去年增長約**19%**，上升的原因主要為物業管理項目數量的擴增，其中新增的物業管理服務業務有提供給本集團發展的物業以及其他第三者發展商發展的物業，而新增的收入足以抵銷上海金橋花園之管理服務合約條款變動導致管理人酬金收取率下調帶來之管理費收入下降。

由於業務之擴展，本集團加強了業務拓展及策劃之功能，故此本年度之行政費用有所增加。同時，因為本集團今年首次採納了最近新頒佈之會計實務準則第**34**條「僱員福利」，據此首次就有關有薪假期結轉及長期服務金之僱員福利作出了**175**萬港元之撥備並含於本年度的行政費用中。

與去年的股東應佔淨虧損約**49,951**萬港元相比較，截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔淨溢利約**591**萬港元。經營業績的改善主要因為：

- (1) 本集團已渡過了過去幾年的業務調整期，於本年度內無需對物業作出進一步的大幅度減值撥備；
- (2) 於本年度內，上海麗水華庭第一及二期，鞍山綠色智慧城第三及四期，廈門鷺江新城第三及四期及武漢麗水佳園第一期之銷售及預售均獲得令人滿意的成績；及
- (3) 武漢華中•萬商廣場之出租業務在租金價格及出租率方面均有大幅度的改善。

但是以下的負面事件却侵蝕了本集團的本年利潤：

- (1) 對一些物業的長帳齡應收物業管理費作出了**475**萬港元的撥備；
- (2) 深圳聚龍大廈第一期出現了業主就有關面積縮小及延遲交樓提出了共約**465**萬港元的索償；及
- (3) 於出售兩個早期的項目，深圳聚龍大廈第二期及福州豪庭時出現虧損約**624**萬港元。

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其中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、二及三期的建設已竣工，三期合計的總建築面積為**214,899**平方米。於本年度末止已售出約**81%**的建築面積及餘下約**39,972**平方米的建築面積包括會所面積**6,320**平方米。

建築面積約達**32,148**平方米含有住宅、商用及停車車位的第四期已在二零零二年四月動工。第四期之建築已在本年度完結後之二零零三年五月竣工。截至本年度末止已預售的第四期建築面積約有**32%**。

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，計劃分兩期開發成為一個別墅小區。

建築面積約達**56,380**平方米的第一期工程已於二零零二年九月動工，預期於二零零四年三月竣工。第一期計劃於二零零三年九月開始作預售。

第二期建築面積約達**69,120**平方米，其工程計劃於二零零四年一月開始施工並預期於二零零五年年末竣工。

福州豪庭(前稱福州羅馬公館)

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。

此項目的工程已於本年度完結後二零零三年六月完成，截至本年度末止已預售約**45%**的建築面積。

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。截至本年度末止，所有住宅及商用面積均已售出，餘下約**4,823**平方米的停車車位面積由本集團持有待售。

業務討論與分析

主要物業及發展項目簡介 (續)

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低密度的住宅小區項目，佔地約259,984平方米。此項目計劃分三期開發。

第一期約有59,939平方米的建築面積，其工程已於二零零二年十二月竣工。截至本年度末止，約93%的建築面積已售出

總建築面積約達70,000平方米的第二期工程已於年內施工，預計於二零零三年十二月竣工。第二期之預售已於二零零二年十一月展開，於本年度末止已預售出約34%的建築面積。

第三期之總建築面積約達60,000平方米，計劃於二零零三年九月開始施工並預計於二零零四年年中竣工。

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，截至本年度末止，已售出面積約97%。餘下731平方米的建築面積(主要為停車車位)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，並於本年度完結後二零零三年四月竣工。第二期的總建築面積為29,260平方米，由住宅、商業、寫字樓及停車車位組成。截至本年度末止，約66%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。截至本年度末止，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車位面積及八至九樓的面積約共14,781平方米。

於本年度內，由本集團持有作為投資物業的絕大部份建築面積均已租出。

武漢麗水佳園

武漢麗水佳園的總建築面積約為344,000平方米，項目將分期進行開發為一個具規模配備完善設施並附設商用面積的低密度住宅小區。

第一期建築面積約為43,000平方米，含有住宅及商用面積，其工程已於二零零二年三月動工，預計於二零零三年八月竣工。第一期之預售已於本年度展開，截至本年度末止約25%之建築面積已預售出。

建築面積約68,000平方米的第二期工程已於年內施工並預期於二零零四年六月竣工。第二期之預售已於本年度完結後二零零三年五月展開。

建築面積約達90,000平方米的第三期工程計劃於二零零三年十一月動工，預期於二零零五年年中竣工。

剩餘開發期之總建築面積約為143,000平方米，其工程計劃在二零零四年至二零零五年期間開始施工。預期於二零零六年至二零零七年期間竣工。

廈門鷺江新城

此項目為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設施完善並附設商用面積的住宅小區。

已經完工的第一期及第二期的建築面積約為59,310平方米，截至本年度末止，已售出約83%的建築面積。餘下約10,259平方米的建築面積(主要為停車車位)由本集團持有待售。

第三期的建築面積約為29,237平方米，其工程已於本年度完結後二零零三年五月竣工。截至本年度末止，約94%之建築面積已預售出。

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。於本年度末止約41%的建築面積已預售出。

業務討論與分析

主要物業及發展項目簡介 (續)

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。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。

本集團持有供未來發展之土地使用權

於本年度內，本集團已調用上海麗水華庭土地儲備餘下181,989平方米的土地面積及武漢土地儲備216,667平方米的土地面積。此兩部份之土地面積可供發展的物業建築面積約達326,170平方米。

剩餘本集團的土地儲備位於鞍山及武漢，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 (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%
鞍山麗水佳園(註1)	92,000	87,000	100%
武漢土地儲備(註2)	1,000,000	2,200,000	100%
合計	1,197,107	2,466,521	

註1：本年度獲取之新發展項目。

註2：此部份土地儲備不包含麗水佳園整個項目之土地佔用面積地。

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247萬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

於截至二零零三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。

於二零零三年三月三十一日，本集團之淨借貸額（附息之銀行及其他借貸減去現金，定期存款及銀行結存及附抵押存款）約4.62億港元。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28.68%上升了約2.52%至今年的約為31.20%，上升的主要原因為本集團的總淨借款額由去年的4.23億港元上升至今年的4.62億港元。

業務討論與分析

借貸及抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸情況及其償還期狀況載列如下：

	港幣千元
銀行透支償還期：	
於一年內或提出要求時	8,323
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	405,648
於第二年內	136,753
	542,401
其他貸款償還期：	
一年內	51,673
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	11,618
	65,522
	616,246

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	511,943
港元	90,892
美元	13,411
	616,246

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) 本集團若干於二零零三年三月三十一日賬面總值約為**3.79**億港元之投資物業；
 - (ii) 本集團若干於二零零三年三月三十一日賬面總值約為**3.81**億港元之發展中物業；
 - (iii) 本集團若干於二零零三年三月三十一日賬面總值約為**6,900**萬港元之已竣工之待售物業；
 - (iv) 本集團若干於二零零三年三月三十一日賬面值約為**1.65**億港元之持有之待發展物業；
 - (v) 本公司及若干附屬公司之公司擔保；及
- (b) 若干其他貸款乃以本集團若干於二零零三年三月三十一日賬面總值約為**4,200**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

於二零零三年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為**342,103,000**港元(二零零二年：171,731,000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。

顧員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有**1,115**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。