

管理層論述及分析

中國經濟發展進入了一個新紀元。隨著穩步融入WTO，將會帶來繁盛的貿易及大量資金，並促進來年業務取得理想增長。我們預期客戶對上海及廣州等主要城市的優質商用及住宅物業需求將有所上升。



上海—中國的最大都會，於過去十年來國民生產總值一直維持強勁增長。預計上海主辦二零一零年世博會將會進一步推動上海經濟創出歷史性增長。

廣州是中國經濟增長最快的城市之一，近年來一直錄得強勁增長。憑藉其位於珠江三角洲的有利位置，加上鄰近香港等優勢，業務往來源源不絕，並且蘊含著龐大的增長潛力。

珠江三角洲

廣州
香港

長江三角洲

上海

北京

項目回顧

上海香港廣場



本集團於上海之旗艦項目 — 香港廣場座落於上海市中心之黃金地段 — 淮海中路黃陂南路地鐵站上蓋，並已成為市中心之地標。該幢雙子式綜合大廈之建築樓面面積約為140,000平方米，包括辦公樓、商場，以及附設多元化會所設施之酒店式服務公寓。自一九九七年底開業以來，香港廣場成功吸引了不同類型之著名商場租客，如滙豐銀行、中國銀行、舒適堡、肯德基家鄉雞、采蝶軒及賽博數碼廣場等，更成為眾多尊貴企業租戶之辦公室及酒店式服務公寓之首選。儘管二零零三年上半年爆發非典型肺炎而導致酒店式服務公寓之租金收入比較預算為少，但香港廣場仍繼續推動本集團之租金收入穩定增長，為本集團帶來13,180,000港元之租金增長。



辦公樓大堂



商場

管理層論述及分析

上海



9



位置圖

北座 — 酒店式服務公寓
 南座 — 辦公樓
 上海盧灣區淮海中路



接待處



酒店式服務公寓 — 睡房



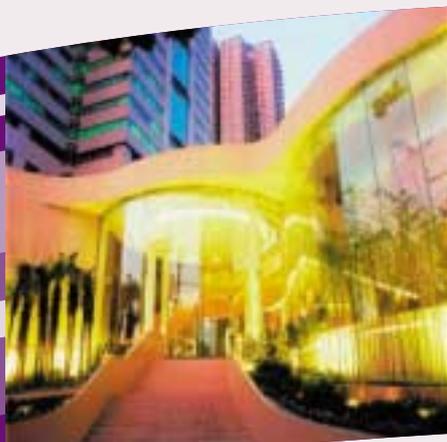
酒店式服務公寓 — 客廳及飯廳

上海凱欣豪園



本集團另一重點項目凱欣豪園之地基工程已於本回顧年度內竣工。該項目位於上海市著名的長寧區，鄰近中山公園地鐵站，佔地36,000平方米。於落成後，凱欣豪園社區將包括13幢住宅大廈，建築樓面面積約達168,600平方米，另提供約14,800平方米之商業範圍，附設專用會所及其他設施。項目第一期將於二零零五年初落成。

凱欣豪園由國際一流專業團隊設計，除國際水平的規劃設計及建築佈局外，更提供多元化設施，包括15,000平方米由名師設計之中央花園、視野廣闊之空中花園單位、時尚會所、休閒商業街以及其他設施。以「城市綠州」為主題的凱欣豪園，更獲權威媒體評選為二零零三年上海最受歡迎樓盤綜合獎金獎。



展銷中心



示範單位 — 客廳



示範單位 — 飯廳

管理層論述及分析

上海



上海長寧區滙川路



位置圖



示範單位 — 客廳及飯廳



示範單位 — 睡房

廣州東風廣場



東風廣場位於廣州市最令人嚮往的住宅區東山區東風東路，為廣州最備受矚目的住宅地段之一。整個項目佔地合共約60,000平方米，分數期興建八幢住宅大廈及一座商業辦公綜合大樓。第一期及第二期包括四幢住宅大廈現已落成，設施完備之住客會所東風會亦已竣工。第三期包括兩幢住宅大廈之建築樓面面積約42,000平方米，預期將於二零零三年底完成及開始進行預售。其他頂級設施，包括50米游泳池、多個網球場及高爾夫球練習區等亦已竣工，令東風廣場成為真正自成一角之住宅小區，彰顯豪宅氣派。住客設施極盡豪華完善，更是廣州市中心住宅物業之典範。



示範單位 — 睡房



示範單位 — 客廳



示範單位 — 飯廳

管理層論述及分析

廣州



廣州東山區東風東路



位置圖



50米標準游泳池



住客會所 — 東風會

廣州

廣州五月花商業廣場



廣州五月花商業廣場之基本結構工程已於年內完成。該物業佔有極佳之地利位置，位於中山五路廣州公園前地鐵站上蓋，現正進行裝修工程。五月花商業廣場將為其

商戶租客提供至臻完善之交通網絡，地鐵站之兩個出口將直達商場，同時緊接最繁盛之購物區北京路步行街。該物業之優越地點已為廣場吸引廣大人流。物業樓高十三層，將提供辦公



廣州越秀區中山五路



位置圖

大樓及商業樓面面積約35,000平方米，並設有四層共約14,000平方米之地庫作為商業及停車場用途。五月花商業廣場旨在吸納多元化之零售租戶、展覽中心、食肆及設備先進之電影院，並計劃將於二零零四年初開幕。

管理層論述及分析

中山

於二零零三年八月二十日，本集團透過其新成立之全資附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司（「中山寶麗」）與本集團一間共同控制實體中山市麗山房地產開發有限公司（「中山麗山」）及中國內地一名第三者簽訂一項協議，據此，本集團放棄於中山麗山50%之投資權益，以換取一幅位於中山55,000平方米之新土地作為補償，而該幅土地之土地使用權證於二零零三年十月二十四日由中山市人民政府向中山寶麗發出。由於中山麗山所持土地之發展商業價值不佳，而該合資企業之餘下年期亦短，本集團於中山麗山之50%權益已自本集團截至二零零二年七月三十一日止財政年度之財務報表內作出全面撥備。中山寶麗所擁有的新土地之詳細開發計劃仍有待本集團決定。

資本結構、流動資金及債務到期情況

本集團有多個資金來源，包括源自本集團業務營運所得的內部資金、按項目而向銀行借貸及有抵押之一般銀行貸款。

於二零零三年三月十一日，本公司公佈按每股供股0.10港元之價格配售767,706,730股每股面值0.10港元之供股，比例為於二零零三年三月三十一日按持有每五股現有股份可獲配發一股供股（「供股」）。合共配發及發行767,706,730股股份，分別佔本公司原有及經擴大已發行股本約20%及16.67%。鑑於近年的經濟氣候，董事決定採取審慎策略，以長期資金（尤其以股權形式的資金）為長期增長融資。董事認為透過供股擴大其股本基礎乃符合本公司的利益，使全體股東有機會分享本集團的增長。

管理層論述及分析

於二零零三年七月三十一日，本集團的借貸總額（包括由林百欣先生借出之該等貸款16,170,000港元（二零零二年：86,886,000港元））合共為1,138,000,000港元（二零零二年：1,054,000,000港元），較上財政年度終增加84,000,000港元。本集團的綜合淨資產為5,602,000,000港元（二零零二年：5,523,000,000港元）。因此所得的負債對資金比率為0.20（二零零二年：0.19）。

年內，本集團從本集團主要股東林百欣先生取得額外無抵押貸款人民幣38,934,000元。本集團於回顧期間已向林百欣先生償還106,000,000港元。於二零零三年七月三十一日，未償還林百欣先生的貸款總結餘為16,170,000港元。

於結算日，本集團約99%的借貸總額乃按浮動利率計算，餘下1%則為免息。於二零零三年七月三十一日，本集團約38%的借貸總額以人民幣列賬，約62%以美元列賬。

本集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元、人民幣及美元列賬。由於港元兌美元的匯率掛鈎，且港元兌人民幣的匯率波動並不重大，因此，本集團相信其面對的外匯風險有限。本集團目前無意就美元及人民幣所涉及的匯率波動風險進行對沖。惟本集團一直注視經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，將考慮採取適當的對沖措施。

本集團於二零零三年七月三十一日的尚未償還銀行借貸乃需於五年內償還，約4%應於一年內償還，而96%應於兩至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，包括於結算日賬面值約為2,893,000,000港元的投資物業，賬面值約為1,304,000,000港元的發展中物業，以及銀行結餘約11,500,000港元。

管理層論述及分析

憑藉本集團於結算日持有的現金連同銀行貸款備用額，加上本集團的經營活動有所改善，本集團相信有足夠的流動資金應付現有與計劃中的物業發展及其他投資項目的資金需要。本集團將貫徹採取審慎的財政政策。

或然負債

根據在中國內地的銀行向物業買家提供按揭融資的一般做法，銀行通常會要求物業發展商提供購回擔保，以擔保借貸人確切履行有關責任。本公司現正向香港廣場及東風廣場第一期及第二期辦公樓及住宅單位的買家提供按揭貸款的銀行提供購回擔保。由於現在中國物業市場穩定，故管理層預期此項或然負債將不會於短期內出現。

僱員及酬金政策

作為約400名員工之僱主，本集團深明維持強大人力資源對持續成功之重要性。根據本集團之現行政策，僱員之薪金水平具有競爭力，並會因應員工表現而擢升人才及提高薪金。若干僱員更會論功按業內標準獲授酌情花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。

購股權計劃

為向本集團提供可靈活推動獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予合資格僱員（包括執行及非執行董事）之途徑，購股權計劃已在二零零三年八月二十一日之股東特別大會上獲得股東批准及採納。