

財務評論

營業額及股東應佔溢利

本集團於二零零三年之營業額淨額為825,062,000港元，與去年800,886,000港元比較，相對上升3%。股東應佔溢利為91,779,000港元，與去年90,189,000港元比較，相對上升1.8%。

現金流量

於二零零三年，本集團從經營活動之現金流出淨額為98,593,000港元，較二零零二年減少218,716,000港元，主要因為減少應收賬項，預付款項，而其它應付款項及應計項目卻增加。

二零零三投資業務之現金流出淨額較二零零二年增加149,736,000港元，主要因為在聯營公司金羅店項目之投資。

二零零三年用於融資活動之現金流入淨額較二零零二年減少474,251,000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。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零三年十二月三十一日，現金及銀行結餘為：491,860,000港元（二零零二年：591,240,000港元）。於二零零三年十二月三十一日，本集團之營運資金（流動資產淨額）為1,126,702,000港元，比去年上升4.8%。流動比率處於2.6x（二零零二年：2.7x）。於二零零三年十二月三十一日，長期銀行貸款568,355,000港元（二零零二年：228,819,000港元）。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之淨債務與股東資金比率為18.7%（二零零二年：0%）。另一方面，本集團之總負債與股東資金比率增加至0.99x（二零零二年：0.87x）。本集團之總負債為1,073,597,000港元（二零零二年：882,891,000港元）。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計畫。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。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之或然負債為146,000,000港元（二零零二年：150,000,000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

總量擴大，供需兩旺

根據上海市統計局統計資料，二零零三年上海全市實現國內生產總值人民幣6240億元，比二零零二年增長11.8%，增速達到一九九七年以來的最高水準，並連續12年保持兩位數增長。上海全市職工年平均工資比二零零二年增長13.8%；城市居民家庭人均年可支配收入比二零零二年增長12.2%；農村居民家庭人均年可支配收入比二零零二年增長7.2%。與之相對應，上海房地產市場也呈現“總量擴大，供需兩旺”之態勢，開發投資額、商品房施工面積、商品房竣工面積、商品房銷售面積和存量房交易面積五項主要指標均創歷史新高，規模穩步擴大、多方位發展之市場趨勢，投資與消費同步增長之積極態勢，供需平衡、結構改善之良性格局已經形成。

- 二零零三年，上海房地產開發投資額達到901.24億元，同比增長20.3%，占全社會固定資產投資36.8%。上海全年房地產業增加值為人民幣461.88億元，比上年增長13.7%，占GDP的比重由一九九零年的0.5%增加至7.4%，比二零零二年增加0.1個百分點，其在國民經濟中的重要性進一步凸現。
- 二零零三年上海商品房施工面積達8267.51萬平方米，比上年增長20.6%；商品房新開工面積為3134.53萬平方米，其中商品住宅2613.19萬平方米，分別增長20%和13.1%。在全市新開工商品住宅面積中，外環線以外所占比重進一步擴大，達到39.8%，比上年增加4.8個百分點。
- 二零零三年，上海商品房竣工面積達2491.84萬平方米，比二零零二年淨增507.16萬平方米，增長25.6%，增幅高於上年14.8個百分點。其中，商品住宅竣工2139.99萬平方米，增長25.3%；辦公樓63.15萬平方米，增長15.2%；商業營業用房163.01萬平方米，增長27.5%；其他用房125.69萬平方米，增長33.8%。
- 二零零三年，上海新建商品房銷售面積2376.4萬平方米，比二零零二年增長20.5%，其中商品住宅2224.47萬平方米，增長20.5%。在各住宅類型中，多層住宅銷售面積944.55萬平方米，比上年增長15.2%；高層住宅1062.26萬平方米，增長25.9%；別

管理層

討論與分析

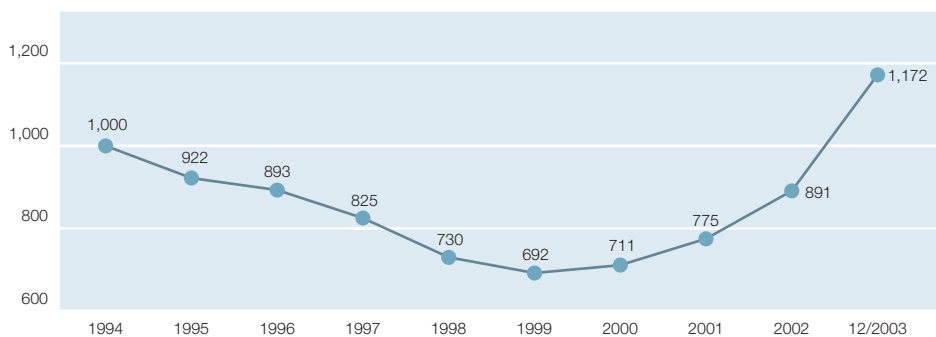
墅和高檔公寓217.66萬平方米，增長19.2%。屬於個人購房的比例繼續上升達99%以上，其中來自上海市外及海外之購房者約占總量的25%。

- 二零零三年，上海存量房交易面積2306.28萬平方米，比二零零二年增長28.8%；成交金額977.83億元，增長82.4%。其中，存量住宅交易面積1807.57萬平方米，增長34.7%；成交金額811.64億元，增長83.1%。存量房銷售量與新建商品房銷售量之比為1：1，達到成熟房地產市場之水平。
- 二零零三年，上海市區人均住房使用面積19平方米，比二零零二年增加0.9平方米；人均住房居住面積13.8平方米，比二零零二年增加0.7平方米。居民住宅成套率達92.3%。隨著居民收入水平的繼續提高和房地產業的發展，至二零零五年，將達到“十五計畫”提出之人均住房居住面積18-20平方米、居民住宅成套率100%的目標。

高位運行，結構調整，穩定增長

一九九五年一月，中房上海價格指數推出，以一九九四年十二月為基數1000點，在長達九年的時間，中房上海綜合指數的運行軌跡呈馬鞍型態勢。一九九九年六月，一度曾跌至650點左右。此後一路上揚，在二零零三年，不僅一舉突破歷史高點，而且成為中房上海價格指數推出以來漲幅最大的年份。據權威部門預測，上海商品房市場將呈現高位運行，結構調整，穩定增長的格局。

- 截至二零零三年十二月，中房上海綜合指數為1172點，較二零零二年末上升281點，漲幅為31.5%。中房上海住宅指數為1123點，較二零零二年末上漲279點，升幅為33.1%。二零零三年上海住房制度改革的不斷完善、人民生活水平的持續提升，住



管理層

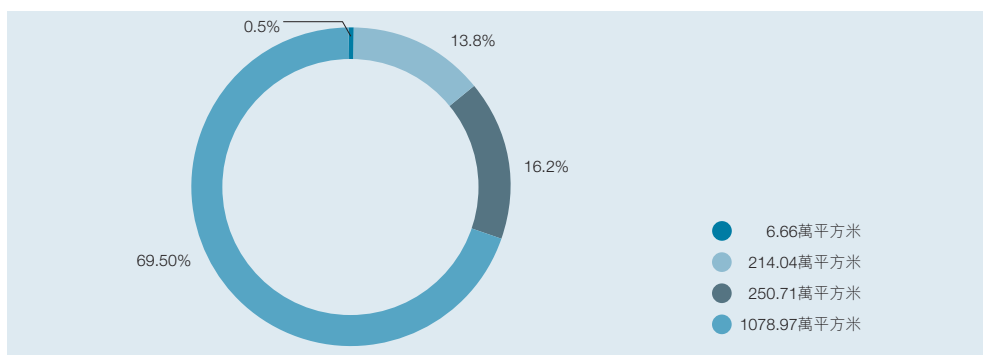
討論與分析

房條件梯度改善的理念深入人心，住房存量資產被進一步啟動，房地產二、三級市場聯動十分活躍，上海房地產總體上處於健康發展的運行軌道中。

- 二零零四年以來，中房上海綜合指數穩中有升，一月達1178點，二月為1195點。雖與二零零三年相比，升幅有所趨緩，但仍保持增長之勢。升幅有所趨緩的原因，一是由於國務院及有關政府部門一系列政策法規及相關檔的出臺，市場行為進一步規範；二是主要由於二零零三年下半年以來大量中低價商品房的推出，供應之新建商品房價位元結構處於調整之中。

可以預見的是，在新建商品房整體價位結構變化的同時，上海房地產市場仍將保持在高位運行，且表現出較為穩定的狀態，預計二零零四年全年商品房價格漲幅將保持在10-15%，但區域性商品房價格的落差將進一步體現。一方面在外環線周邊有大量中低價商品房推出，以適應工薪階層改善居住條件和舊區改造動遷居民穩定過渡的需要，另一方面市中心區域及其內環線周邊地區的商品房價格，由於舊區改造進度放緩，居民動遷成本有所上升，以及改善城市環境之投資的增加，將繼續攀升，這部分高檔住宅主要滿足總量不斷增長的高薪階層人士提升居住品位、彰顯個人價值的需求。

- 上海市政府曾於二零零三年中期，下達了降低市區新建商品房容積率和限制高度及增加公共綠地和公共活動空間的規定，使不少商品房建設項目的規劃發生變化，新增土地供應量從中心城區到郊區逐步放大。據統計，二零零三年公開出讓184幅地塊，其中居住用地140幅，共出讓土地面積1550.33萬平方米。按區域劃分，中心城區6.66萬平方米，次中心城區214.04萬平方米，城市邊緣地區250.71萬平方米，郊區1078.92萬平方米，分別占總出讓面積的0.5%、13.8%、16.2%和69.5%。由此，



管理層

討論與分析

預計在二零零四年市中心區域內上市的新盤供應量將比往年減少30%以上，這將造成全市、特別是內環線以內及周邊區域新建商品房供應之緊張。由此可以預見，本集團開發的位於市中心「新天地」頂級時尚中心之「綠洲華府天地」項目、位於二零一零年上海世博會概念範圍內之「綠洲仕格維花園」項目，其升值空間將有所擴大。

- 一 截至二零零三年十二月，中房上海辦公樓指數為1158點，較去年末上漲158點，升幅為15.8%。主要由於中國加入WTO、市場全面開放之步伐加快，外商投資企業增加，帶動了辦公樓市場擴大，使之成為新的投資熱點。二零零四年初始，辦公樓空置率降至近年來之新低，其中浦西辦公樓平均空置率由13.8%下跌至10.8%，浦東辦公樓平均空置率由17.0%下跌至16.6%，辦公樓市場已呈現供不應求之趨勢。

同樣可以預見，本集團拓展之緊靠上海中環路西段的綠洲中環中心項目，將順應上海辦公樓市場容量穩定增長之趨勢，獲得長期、持續增長之經營收益。

土地實行公開招標，挑戰與機會並存

二零零三年八月起，上海市經營性用地、包括舊區改造地塊使用權的出讓全面實行公開招標。截至二零零三年十二月，上海共推出9批、184幅土地實施公開招標，上市總量達到1687.68萬平方米。土地供應實行公開招投標，並嚴格評標程式和標準，完善和優化土地招投標流程，表明政府對土地供應控制的進一步增強，同時也將在一定程度上增加房地產商的開發成本。

於本集團而言是挑戰與機遇並存。參與土地公開招投標，將檢驗本集團的市場競爭能力，對成本控制、注重開發效率提出了更高的要求。由於本集團目前低價、優質之土地儲備豐富，待開發建築面積達90余萬平方米，足以供3-5年的持續快速發展，相對於土地公開招投標的價格，具有明顯的成本優勢；同時本集團參與開發之寶山區羅店北歐新鎮土地開發項目，更具有獲取土地之同等優先的機會。

管理層

討論與分析

競爭手段、融資方式更為多樣

二零零三年十月，中國人民銀行發佈之《二零零三年第三季度貨幣政策執行報告》指出，在規範房地產信貸的同時，中國人民銀行將配合有關部門為房地產開發商開闢多種融資渠道，特別是通過股權融資、項目融資等方式支援房地產市場健康發展。房地產信託資金計畫也將成為房地產開發企業融資的新途徑。

二零零四年，房地產行業之競爭更多的將是以兼併、收購、合作的方式進行，這是一種良性的企業洗牌的主要形式，在房地產市場資源重新整合、優化的同時，市場佔有集中度大幅提高，而在產品競爭中，性價比優化將是未來各大房地產企業注重主要方面。

本集團將憑藉業已形成之物業品牌優勢和規模實力優勢，拓展多種融資渠道，充實發展資金，支援已動工之物業開發項目按工程進度、銷售進度的時間節點及成本控制要求，全面落實和完成，並獲得預期之投資回報。與此同時，本集團將把握機遇，適時通過購並方式，獲取具有贏利前景之項目資源。

本集團相信，在發展優質房地產物業及地產開發、建築營造、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：

一 不斷優化之業務組合

本集團在業已建立之房地產物業發展的基礎上，參與了上海重點建設之「一城九鎮」一寶山羅店北歐新鎮的土地開發項目，並通過若干附屬公司的改組與調整，拓展了與房地產物業發展相適應的建築營造及住宅科技業務，具有房產開發與地產開發相並舉、建築營造及住宅科技相依託之優化的主營業務組合，集團之綜合競爭能力進一步提高。

一 盈利可期之項目資源

本集團堅持永續發展之理念，一貫重視房地產開發之土地資源的儲備，特別是具有升值潛力區域之土地資源的儲備。本集團目前已具有權證齊備的低價、優質和明顯成本優勢之土地儲備，可開發建築面積達90余萬平方米，可供3-5年的持續開發。

管理層

討論與分析

— 聲譽良好之市場地位

本集團所擁有之「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌，作為上海房地產關注品牌，在中國境內外享有良好之市場聲譽；所具有之上海市房地產開發企業綜合實力50強榮譽，以其經營業績、經濟實力、發展後勁、社會貢獻得到社會認可，在上海房地產進入品牌競爭塑造和實力比拼的時代，具有極強的競爭力。

— 廣泛穩定之社會資源

本集團社會資源廣闊，與上海行業主管部門保持良好的溝通渠道，與上海建工集團、現代建築設計集團、華東建築設計院、瑞典SWECO建築設計事務所等海內外建築設計單位以及中國長城資產管理公司、商業銀行等金融機構建立有戰略合作夥伴關係，與同濟大學、東華大學和中國科學院上海分院等科研院所具有協作傳統，為本集團發展優質住宅、建築營造及與住宅科技相關之產品開發帶來不可或缺之穩定社會資源。

— 專業敬業之管理團隊

本集團注重高級管理團隊之專業化、職業化、年輕化建設，尊重學歷、注重學力，強調能力的提升。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，專業敬業、銳意創新、誠信經營，本著「優質時尚的生活環境、配合高科技的服務、與便捷的交通融彙一體、別樹一幟」的房地產物業發展目標，實踐著「給股東創造持續穩定之回報」的諾言。

管理層

討論與分析

未來策略

二零零四年，是中國大陸深化改革、擴大開放、促進發展的重要一年，對本集團而言，是進一步鞏固戰略佈局、獲取應有之發展成果、進入高速成長期的重要一年。為光大「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌，鞏固房地產業界實力地位，適應房地產市場規範經營、穩定發展、公平競爭之發展趨勢，使已有之良好發展基礎的主營業務穩定增長，鎖定和按時獲取已開工建設之房地產物業項目的利潤，進一步拓展房地產業、建築營造業以及住宅科技業務，本集團將繼續堅持「管理服務、持續發展、效益增長」之發展目標，於二零零四年重點實施如下策略。

— 完善體制、優化機制

本集團將不斷完善和優化管理體制和機制，從權利分配、責任監督、利益制衡的規範要求出發，進一步明確決策層、經營層、監管機構的權利及職責，相互獨立、各司其職，相互支持、共謀發展。除繼續培育和擴大職業經理人隊伍，分解落實經營指標並加強考核管理，成立投資決策委員會，對外合作發展委員會，質量、安全、成本管理委員會，審計暨財務委員會等四個專業委員會，並明確工作職能，充分發揮其作用，促進整體經營管理水平之提高。

— 加強管理、協調運作

本集團將強化工程技術管理、日常經營管理、營銷策劃管理、人力資源的創造性管理，加強項目開發前期之工程技術管理工作，提供技術服務，完善與工程建設、配套單位以及政府主管部門等進行協調的制度，統一營銷理念、營銷品牌、營銷標識，加強人力資源的招聘、培訓，考核和激勵等多方面的管理。同時，注重提高相關職能部門的服務意識、學習意識、改革意識、全局意識，加強相互之間的協調運作。

— 堅持創意策劃，追求精品戰略

本集團將繼續著力所開發之物業的創意策劃，注重設計創新、主題創新，發揮以往開發之環球世界大廈、綠洲比華利花園、綠洲長島花園等物業成為各自所在區域之精品的傳統，竭盡全力使每一個新開發之房地產物業項目、乃至每一幢樓宇建設成帶有鮮明特色主題之精品，在為上海市民提供優質物業、為上海城市建設增添亮色的同時，增強市場的競爭力，實現利潤的最大化。

管理層

討論與分析

— 控制成本、降低費用、提高效益

本集團將繼續實施集團招標設計、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的方針，同時，附屬公司和職能部門將採取措施，努力降低各項運營費用；計畫財務部將嚴格執行穩健的財務政策，用好、用活發展資金，努力開源節流；審計部將進一步加強所開發之房地產項目和其他業務的成本核算、審計監管工作，實施成本控制管理，以不負股東投資回報之期望。

— 加強監管、防範風險、穩定發展

本集團將遵循奮力拼搏、創新理念、抓住機遇、統籌兼顧、突出管理、狠抓效益、加強監管、防範風險，走全面、穩健、平衡、協調、可持續發展的道路的指導思想，重點研究因市場變動等突發事件可能帶來之經營風險，進一步完善穩健的財務政策和風險防範措施，使已有之良好發展基礎的主營業務保持穩健、快速發展之態勢，按時獲取已開工建設之房地產物業項目的利潤。

— 把握機遇，獲取新項目資源

本集團將憑藉業已形成之物業品牌優勢和規模實力優勢，把握上海房地產市場持續健康發展，資源重新整合、優化，市場集中度進一步提高的機遇，在確保已動工之物業開發項目按工程進度、銷售進度的時間節點及成本控制要求、全面落實和完成、並獲得預期之投資回報的同時，適時通過購並方式，獲取具有贏利前景之項目資源，促進公司快速成長。