

## 業務分析

截至二零零四年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約**8.41**億港元的營業額，比去年同期上升約**38%**。

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			
	二零零四年		二零零三年	
	營業額	經營	營業額	經營
	港幣千元	業績貢獻	港幣千元	業績貢獻
		港幣千元		港幣千元
物業銷售	<b>810,786</b>	<b>120,768</b>	579,528	56,143
租金收入	<b>27,589</b>	<b>13,574</b>	29,681	18,421
物業管理	<b>3,098</b>	<b>2,664</b>	1,565	(5,508)
公司及其他	—	<b>(9,662)</b>	—	(30,680)
利息收入	—	<b>223</b>	—	227
合計	<b>841,473</b>	<b>127,567</b>	610,774	38,603

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。

於本財政年度內，本集團的業績表現令人鼓舞。於截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額達至紀錄新高的**8.41**億港元，與去年同期比較上升**38%**。本年度的股東應佔溢利由去年的約**417**萬港元增加至約**5,235**萬港元，增幅達**11.5**倍。

在物業銷售方面，本年度錄得約**8.11**億港元的營業額，比去年度的約**5.80**億港元增加了約**2.31**億港元。上升原因主要乃由於上海麗水華庭第一、二及三期，武漢麗水佳園第一及二期，廈門鷺江新城第四期，福州豪庭及鞍山綠色智慧城第三及四期在銷售及預售方面均取得良好的進展。本年內銷售收入的來源為上海麗水華庭第一、二及三期，武漢麗水佳園第一及二期，廈門鷺江新城第四期，福州豪庭，鞍山綠色智慧城第三及四期，武漢華中•萬商廣場以及深圳聚龍大廈第二期之銷售及預售，分別佔物業銷售營業額的**32.84%**，**18.50%**，**16.29%**，**10.19%**，**8.41%**，**4.95%**及**4.88%**，其餘**3.94%**乃來自本集團新項目北京麗水佳園別墅第一期及鞍山麗水佳園之預售所產生。

## 業務分析 (續)

在物業出租方面，本年度錄得的租金收入比去年下降約**7%**。下降的主要原因為在本年度內本集團出售了若干武漢華中•萬商廣場的商業面積，導致可出租面積減少所致。由本集團持有之華中•萬商廣場之剩餘面積在本年內的出租情況表現良好。而持有於上海金橋大廈的商業／寫字樓面積由於受制於此物業的過時設計特性而導致該物業在商業／寫字樓之租務市場競爭力薄弱，故此該物業的租金收入表現仍然較為疲弱。

在物業管理方面，本年內本集團簽署了若干個管理其他第三者發展商發展的物業的服務合同，因此物業管理的營業額比去年增長了**98%**。

本年內本集團的行政費用比去年增加了**27%**，增加的主要原因為集團業務的擴增以及於本集團過去還未涉獵的城市成立新的運作基地，以準備迎接新開發項目的獲得。

於本年內本集團的經營業績的改善主要原因為：

- (1) 於本年度內，上海麗水華庭第一、二及三期，武漢麗水佳園第一及二期，廈門鷺江新城第四期及武漢華中•萬商廣場之若干商業面積之銷售及預售均獲得令人滿意的成績；
- (2) 本年度之物業管理經營扭轉了去年的虧損狀態而達致盈利水平；及
- (3) 由於武漢華中•萬商廣場之若干物業的買家違反了銷售合約的約定，因此本集團獲取了**431**萬港元之賠償。

雖然本年度的整體表現良好，但是以下的負面事件卻對本集團的本年利潤產生了負面的沖擊：

- (1) 深圳聚龍大廈第一期出現了業主退樓，而由於跌價的原因，於重新出售該等退回物業時出現虧損**470**萬港元；
- (2) 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，由於需開銷額外的市場推廣費以及該等項目的銷售價格較預期低的原因導致出現虧損約**2,184**萬港元；及
- (3) 一家合營公司為了獲取其營運資金以及為了減輕需向合營公司的各股東方作進一步資本投入的請求而出售其持有之若干土地，由此產生本集團應佔該合營公司虧損約**1,801**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有輔助設施並附設有商用面積配套的低密度住宅小區。

首四期的建設已竣工，四期合計的總建築面積為**247,047**平方米。於本年度末止已售出該四期的建築面積約**90%**，餘下約**17,253**平方米的建築面積（不含本集團持有為投資物業的會所面積**6,320**平方米）由本集團持有待售。

第五期的建築面積約為**44,211**平方米，已在二零零三年五月動工，並預計於二零零四年十二月竣工。計劃於二零零四年七月開始作預售。

#### 鞍山麗水佳園

此為本集團於鞍山的第二個項目，此項目為配備有輔助設施及附設有商用面積配套的住宅小區，項目的總建築面積約為**84,417**平方米，項目的建造及預售已於本年內展開，預計項目可於二零零五年三月竣工。截至本年度末止，已預售約**26%**的建築面積。

#### 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。因應市場需求的轉變，本項目的規劃於年內作出了相應的調整，而總建築面積從**125,500**平方米調整到**116,474**平方米。

第一期的建築面積約為**69,156**平方米，其工程已於二零零二年九月動工，預期於二零零四年十二月竣工。第一期已於二零零三年八月開始作預售。截至本年度末止已預售約**16%**的建築面積。

第二期建築面積約為**47,318**平方米，其工程計劃於二零零五年一月開始施工，並預期於二零零六年初竣工。

### 業務分析 (續)

#### 福州豪庭

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。

此項目的工程已竣工，截至本年度末止已售出約**96%**的建築面積，剩餘的面積(主要為停車位)約**1,770**平方米由本集團持有待售。

#### 福州鼓山豪華別墅

此項目為一個佔地面積**234,160**平方米的別墅小區，計劃分兩期開發。

第一期的總建築面積約為**25,550**平方米，計劃於二零零四年八月開始施工，預計於二零零五年八月竣工。計劃於二零零四年十二月開始作預售。

第二期的總建築面積為**24,500**平方米，計劃於二零零五年三月開始施工，並預計於二零零六年三月竣工。

#### 上海金橋花園

於一九九七年十一月竣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，剩餘面積(主要為停車位)約**4,823**平方米由本集團持有待售。

#### 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。截至本年度末止，本集團持有待售位於裙樓一至四樓的商用面積及**70**個位於地庫的停車位，合共建築面積約**7,365**平方米。待售期間，本集團將大部份持有的商用面積作出租以收取租金，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。

第一及二期合共約有**129,939**平方米的建築面積，其工程已竣工。截至本年度末止，於此兩期的所有建築面積均已售出。

第三期之總建築面積約為**60,000**平方米，其工程已於年內開始施工，並預計於二零零四年十二月竣工。第三期的預售已於二零零三年十二月展開，截至本年度末止，已預售約**24%**的建築面積。

## 業務分析 (續)

### 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。

第一期(第一座)及第二期(第二座)合共建築面積約為**45,582**平方米，其工程已竣工。截至本年度末止，已售出此兩期的建築面積約為**89%**。剩餘面積(主要為停車位)**3,806**平方米(不含由本集團持有為投資物業之會所面積**1,200**平方米)由本集團持有待售。

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。由於有待解決一項涉及此地塊的前開發商與深圳土地局對此地塊的糾紛，因而此項洽談已有所放緩。本集團並不涉及於該糾紛中。

### 東莞麗水佳園

此項目為一個配備有輔助設施及附設有商用面積配套的低密度住宅小區，項目的佔地面積為**382,649**平方米，此項目計劃分兩期開發。

第一期的總建築面積約為**119,190**平方米，計劃於二零零四年十月開始施工，預計於二零零五年底竣工，計劃於二零零五年三月開始作預售。

### 武漢華中·萬商廣場

武漢華中·萬商廣場為一座九層高商業／寫字樓樓宇，總建築面積為**79,985**平方米。於本年度內本集團出售了大部份持有位於八至九樓的面積，而於截至本年度末止，持有待售剩餘面積(主要為位於地庫的停車位)約為**7,176**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**平方米的建築面積作為投資物業。

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有輔助設施並附設有商用面積配套的低密度住宅小區。

第一期建築面積約為**43,000**平方米，其工程已竣工，截至本年度末止，所有的住宅面積已售出，剩餘約**2,709**平方米的商用面積由本集團持有待售。

### 業務分析 (續)

#### 武漢麗水佳園 (續)

第二期的建築面積約為**66,445**平方米，其工程已於二零零三年十月開始施工，並預期於二零零四年八月竣工。第二期之預售已於二零零三年五月展開。截至本年度末止，已預售約**93%**之建築面積。

第三期的建築面積約為**98,995**平方米，其工程已於二零零四年三月動工，預期於二零零五年六月竣工。計劃於二零零四年七開始作項目的預售。

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有輔助設施並附設有商用面積配套的住宅小區。

截至本年度末止，四個開發期合共約**143,411**平方米之建築面積已竣工，本集團已售出約**89%**的建築面積。剩餘的商用面積及停車位約共**14,214**平方米由本集團持有待售。

#### 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竣工。本集團已售出此項目超過**94%**的建築面積。剩餘的建築面積主要為地庫內的停車位，其現由本集團經營作收費公眾停車場。

#### 唐山旅游項目

於本年內本集團收購了於一家合營公司合共**47.5%**的間接權益，該合營公司持有位於中國河北省唐山市一個島嶼上的一塊土地（「該物業」），該物業計劃開發為一個附帶房地產開發項目之旅游度假區。於本年內，該合營公司完成建造一條連接該島嶼與其附近之開發區的約**4**公里長的道路，從而改善了通往該島嶼的基礎設施網絡。關於發展該島嶼上的土地，目前正處於規劃及設計階段，由於此項目的規模龐大而且是屬於較為長期投資性質，預計將需要有更長時間去完成項目的規劃及設計。於本集團收購了此項目的權益後，該合營公司為了獲取其營運資金以及為了減輕需向合營公司的各股東作進一步資本投入的請求而出售了其持有之若干土地。

### 本集團持有供未來發展之土地使用權

於本年度內，本集團已調用鞍山麗水佳園所有土地儲備92,000平方米的土地面積及鞍山綠色智慧城的一部份土地儲備22,000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為128,628平方米。

截至本年度末止，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 面積 (平方米)	本集團佔 發展項目 之權益
鞍山綠色智慧城(除首五期外)	83,107	135,521	96%
武漢土地儲備(註)	883,843	1,414,149	100%
合計	966,950	1,549,670	

註：由於當地政府城市規劃及環保政策之改變，部份武漢土地儲備退給政府作綠化地之用，同時在此情況下，此等土地儲備之容積率被減至約1.6倍。估計之總建築面積仍按新的規劃計算。

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155萬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。

本集團正不斷尋找合適土地供日後發展之用。目前本集團正在洽購位於中國主要城市內的若干地塊，但現階段無法保證該等洽購是否能最終落實。

### 財政資源及流動資金

於截至二零零四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。

於本年度內，本公司以配發及發行1,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股，以支付收購一家於中國成立之合資公司合共47.5%之間接權益之代價。

### 財政資源及流動資金 (續)

於二零零四年三月三十一日，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4.84億港元。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42.38%下降了約4.15%至今年的約為38.23%，下降的主要原因為本集團的淨資產額由去年的10.90億港元上升至今年的12.66億港元(主要由上述段落所述之發行股本及本年度取得之淨溢利所引致)。

### 借貸及抵押

於二零零四年三月三十一日，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	9,153
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	376,966
於第二年內	222,727
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	91,107
	690,800
其他貸款償還期：	
一年內	39,164
於第二年內	3,718
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	12,081
五年以上	28,363
	83,326
	783,279

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	711,208
港元	59,583
美元	12,488
	783,279

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) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面總值約為**3.95**億港元之投資物業；
  - (ii) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面總值約為**5.03**億港元之發展中物業；
  - (iii) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面總值約為**5,000**萬港元之已竣工之待售物業；
  - (iv) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面值約為**4.71**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二零零四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及以**上海沿海鑫橋置業有限公司**(本公司之全資附屬公司)之**50%**的股東權益作抵押。

### 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，董事會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，故此董事會認為本集團並不承受有過度的匯兌波動風險。

### 或然負債

於二零零四年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為**339,921,000**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。

### 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有**1,348**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鈎的分紅外，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。