業務分析

截至二零零五年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約5.53億港元的營業額，比去年同期減少34%。

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載列如下:

	截至三月三十一日止年度			
	二零零五年		二零零四年	
	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	**524,988**	**112,065**	810,786	120,768
租金收入	**24,836**	**67,589**(附註)	27,589	13,574
物業管理	**3,090**	**(3,427)**	3,098	2,664
公司及其他	**–**	**(6,312)**	–	(9,662)
利息收入	**–**	**180**	–	223
合計	**552,914**	**170,095**	841,473	127,567

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，本集團繼續有令人鼓舞的業績表現。本年度的股東應佔溢利增加至約1.04億港元，與去年比較上升約99%，雖然營業額由去年的約8.41億港元下降至本年度的約5.53億港元，下降的主要原因已於下段説明。

在物業銷售方面，營業額由去年的約8.11億港元下降至本年度的約5.25億港元，下降約2.86億港元，下降的主要原因為本集團在本年度提早採納香港詮釋3「收入－發展物業之預售合約」作為物業銷售收入的入帳方法，該會計政策上的轉變主要影響為發展中物業預售的收入不作計算在本年度的營業額內，但在以往年度預售發展中物業的收入仍根據完工率入帳及反影在營業額中。同時，持有為投資物業之物業出售或通過出售持有物業之附屬公司之股東權益之物業出售，其出售均不包含於本年度之營業額內。截止二零零五年三月三十一日止之銷售收入主要來源為上海麗水華庭第三期、北京麗水佳園別墅第一期A、B及C區、鞍山麗水佳園及鞍山綠色智慧城第三及四期，各自分別約佔物業銷售營業額的62.01%、22.21%、7.46%及3.76%，其餘約4.56%乃來自廈門鷺江新城第四期剩餘之商業面積、武漢麗水佳園第二期及深圳聚龍大廈的剩餘住宅單位及武漢華中•萬商廣場若干歸類為已竣工之待售物業之商業面積。

附註： 包含於此經營業績貢獻內有出售投資物業溢利金額約為5,390萬港元。

業務分析（續）

在物業出租方面，租金收入比去年下降約9.98%。下降原因主要為在本年度內出售了一大部份武漢華中•萬商廣場的商業面積以為本集團帶來額外營運資金供新發展項目使用。該出售同時為本集團的本年度業績帶來了顯著的盈利。上海金橋大廈的商業／寫字樓面積的出租情況表現略有改善，然而其對本集團之收入貢獻並不顯著。基於本集團在武漢華中•萬商廣場的成功經驗及作為一個業務發展機會，本集團在本年度收購了沈陽東北家飾城（有關該物業之描述請參照「主要物業及發展項目簡介」一節），自收購該物業後，本集團致力於為其尋找一個可以在該物業內培植的適當市場，在該物業推出一個新主題市場前，本年度內從現有承租者得來之租金收入並不顯著。於結算日後，本集團成功與國內一家主要汽車生產商及銷售商達成協議，在該物業發展一個在中國東北部最大之汽車及相關零配件市場。建設該市場的準備工作正在進行中，其中包括統籌經銷商及批發商在該物業內經營及草擬整體的市場計劃。預期在二至三年內所策劃之市場將會在該物業培植起來，而該物業的價值也將會因此大大提升。

在物業管理營運方面的收入保持穩定，但截至二零零五年三月三十一日止年度卻錄得業績虧損約343萬港元，原因為鞍山綠色智慧城及深圳偉柏花園累積有較長賬齡的應收賬款約170萬港元需作撥備及物業管理營運的一般費用的增加，該增加的原由仍為提升物業管理提供給客戶的整體服務質量以達致提升本集團品牌形像的目的。

因應業務擴展的需要，本集團加強了管理隊伍的建設，為此於本年度內本集團的管理隊伍增添了若干新的員工，本集團也對人力資源政策作出了調整，目的是為了吸引及留任高素質的僱員，而此調整涉及提高僱員的報酬水平（包括基本工資、福利及與業績掛鈎的花紅），行政費用因此較去年增加了約12.40%。

與去年比較，資本化前的融資成本（主要為銀行及其他貸款之利息）上升了約119%，至7,797萬港元。上升的主要原因為需為開發現有項目以及購買新開發項目籌措資金而增加了整體銀行及其他貸款額所致。

本年度的股東應佔溢利錄得比去年的約5,235萬港元增加約99%至約1.04億港元。本集團業績進步的主要原因為：

(1) 上海麗水華庭三期、北京麗水佳園別墅第一期A、B及C區及鞍山麗水佳園之銷售均獲得令人滿意的成績；

(2) 武漢華中•萬商廣場若干商業面積、唐山旅游項目及福州鼓山豪華別墅之權益的出售實現了顯著之盈利；

業務分析（續）

(3) 應佔共同控制實體及聯營公司之虧損由去年的約2,192萬港元縮減至本年度的約343萬港元；

(4) 於本年度內發生了營業稅撥備撥回及貸款及應付利息減免共約2,400萬港元。

雖然本年度的整體表現良好，但是以下事件卻對本集團的本年度業績產生了負面的沖擊:

(1) 深圳聚龍大廈第二期產生了450萬港元的額外成本；

(2) 源自鞍山綠色智慧城第三及四期餘下單元之銷售及第一期若干商業面積需作減值撥備帶來了約600萬港元之虧損；及

(3) 本集團為在瀋陽獲取一塊土地的預付款作了1,400萬港元之撥備，原因為本集團能否將該塊土地的使用權從農業用地轉為物業開發用地存有不定因素。

主要物業及發展項目簡介

本集團仍繼續推行主要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95%，餘下約6,581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，並於二零零五年六月竣工。截至本年度末約52%的建築面積已作預售。

於本年度內，本集團調用了鞍山綠色智慧城的剩餘83,107平方米土地儲備以開發第六期，其建築面積約為145,000平方米，第六期的工程於二零零五年五月開始施工，並預期於二零零七年六月竣工，計劃於二零零五年十一月開始為本項目作預告。

主要物業及發展項目簡介（續）

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，項目分成兩個區段作開發，於本年度內其中一個區段已竣工而另一個區段預計於二零零五年十一月竣工。截至本年度末止，本集團已預售約88%的本項目建築面積。

北京賽洛城

北京賽洛城為本集團擁有49.75%股東權益的新購開發項目，本項目的佔地面積約為250,000平方米，並計劃開發為住宅／商業／康樂的建築群，總建築面積約為860,000平方米，正以分期進行開發。

第一期的建築面積約為89,572平方米，其工程已於二零零四年十二月開始施工，預期於二零零六年六月竣工，第一期於二零零五年六月開始作預售。

北京麗水佳園別墅

本開發項目為一個別墅小區。於本年度內本集團購買了額外一塊佔地面積約74,421平方米鄰近本項目的土地，使本項目的總佔地面積達至約484,421平方米。此額外土地可建建築面積約22,895平方米，將作為本項目之第三期開發，本項目的首兩期總建築面積約為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，於本年度內，第一期的A、B及C區約29,907平方米的建面積已竣工。剩餘的區段預計於二零零五年十二月竣工。截至本年度末止本集團已銷售及預售約43%的第一期建築面積。

第二期建築面積約為47,318平方米，其工程已於二零零五年一月開始施工，並計劃於二零零六年九月竣工。計劃於二零零五年十二月開始作本期的預售。

第三期的建築面積約為22,895平方米，其工程計劃於二零零六年三月開始施工，預期於二零零七年初竣工。

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123,900平方米，其工程於二零零四年九月開始施工，預計於二零零六年一月竣工，計劃於二零零五年九月開始作預售。

第二期的建築面積約為156,090平方米，計劃於二零零六年一月開始施工，預計於二零零七年年初竣工。

主要物業及發展項目簡介（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，剩餘的停車位面積約1,507平方米由本集團持有待售。

福州鼓山豪華別墅

於本年度內，本集團出售了此項目的所有權益並對本集團於本年度的盈利作出了可觀的貢獻。

江西麗水佳園

江西麗水佳園佔地約186,394平方米，為本集團於本年度購買的開發項目，本項目為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，此項分兩期進行開發。

第一期的建築面積約為98,900平方米，其工程已於二零零五年二月開始施工，計劃於二零零六年七月竣工，計劃於二零零五年十月開始作預售。

第二期的建築面積約為136,000平方米，其工程計劃於二零零六年五月開始施工，並預計於二零零七年末竣工。

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，剩餘停車位面積約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境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。此項目分三期進行開發。

所有開發期合共約189,939平方米的建築面積的工程已竣工。截至本年度末止，於此項目的所有住宅建築面積均已售出。建築面積約6,320平方米之會所由本集團持有為投資物業。

主要物業及發展項目簡介（續）

上海麗水馨庭

上海麗水馨庭為本集團本年度內購買的新開發項目。本項目的用地鄰近本集團的麗水華庭項目。本項目為一個低密度的住宅小區項目，其佔地面積約為326,118平方米，並分兩期進行開發。

第一期的建築面積約為131,143平方米，其工程已於二零零五年六月開始施工，計劃於二零零六年十一月竣工。本項目的預售計劃於二零零五年十一月開始。

第二期的建築面積約為156,817平方米，其工程計劃於二零零六年九月開始，預計於二零零七年十二月竣工。

瀋陽東北傢飾城

瀋陽東北傢飾城乃由中國境內一家獨立發展商開發的本集團新購買的投資物業。本物業由兩幢分別為兩層高及七層高的寫字樓樓宇，一座五層高的展覽中心，一幢八層高的賓館，四個單層倉庫，一個停車場地及若干商舖組成。此物業的總建築面積為149,752平方米。截至本年度末止，本集團持有本物業之80,752平方米建築面積作為投資物業。

本集團目前正致力於在本物業內培植一個在中國東北部最大之汽車及相關零配件市場。本年度內從現有承租者得來之租金收入並不顯著。

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90%。剩餘面積（主要為停車位）3,532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。

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所有持有位於三至六層的面積，為本年度實現了顯著的盈利。於本年度完結後，本集團也出售了所有持有位於二層的面積7,728平方米。目前，本集團持有位於一層及地庫停車位的10,679平方米。

主要物業及發展項目簡介(續)

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，項目正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。

第一期及第二期建築面積約為109,445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2,170平方米(不含由本集團持有為投資物業之會所面積1,670平方米)的商用面積由本集團持有待售。

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開始施工，並已於二零零五年七月竣工。第三期之預售已於二零零四年七月展開。截至本年度末止，已預售約91%之建築面積。

第四期的建築面積約為73,802平方米，其工程已於二零零四年十二月動工，預期於二零零六年三月竣工。第四期已於二零零五年五月開始作預售。

於本年度內，本集團與一獨立第三方(「該獨立第三方」)簽訂了關於開發本項目剩餘的佔地面積79,831平方米的合作開發合約，在該合約項下，該獨立第三方完全負責此物業的開發，而本集團將從該獨立第三方收取一個保證的回報。保證回報的支付將按約定的計劃進行，而最後一期付款將於本集團覆行完畢本集團在該合約項下的所有責任後支付。截至本年度末，本集團已收取了約51%的保證回報，於本集團還沒覆行完畢本集團在該合約項下的所有責任前所收取款項會計核算為已收按金。於本年度完結後之二零零五年七月本集團覆行完畢本集團在該合約的所有責任，並已收取所有保證回報款。

武漢賽洛城

於本年度內，本集團調用了所有持有於武漢的土地儲備作為開發武漢賽洛城項目，其總佔地面積為883,843平方米，此項目計劃為一個擁有總建築面積約1,460,000平方米的大規模發展項目，其主要含有住宅及商業面積。此項目計劃分期進行開發。

第一期的建築面積約200,000平方米，其工程計劃於二零零五年十月開始，並預計於二零零七年六月竣工。第一期的預售計劃於二零零六年三月開始。

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，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，所有開發期合共約143,411平方米之建築面積已竣工，而所有的住宅面積均已售出。剩餘的面積(主要為商用面積及停車位)約共12,921平方米(不含本集團持有為投資物業的會所面積1,054平方米)由本集團持有待售。

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竣工。絕大部份的建築面積已於往年售出。於本年度內本集團已將其持有於此項目的所有停車位售出。剩餘本集團持有的未售建築面積為少量的商業面積。

唐山旅游項目

於本年度內，本集團售出了其所有於唐山旅遊項目的權益並對本集團本年度的業績作出盈利貢獻。

本集團持有供未來發展之土地使用權

於本年度內，本集團已調用武漢所有土地儲備883,843平方米的土地面積及鞍山綠色智慧城的剩餘土地儲備83,107平方米的土地面積。此兩塊土地的面積可供發展的物業建築面積約為1,605,000平方米。

截至本年度末止，本集團擁有以下於本年度內購進的土地儲備：

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
北京賽洛城（除一期外）	222,427	770,428	49.75%
成都土地儲備	280,668	222,534	90%
合計	503,095	992,962	

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992,962萬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儲備供日後發展之用。目前本集團正在與若干獨立第三方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。

有關本集團之物業及發展項目的進一步資料請參照本年報87頁至90頁之主要物業一覽表。

財政資源及流動資金

於截至二零零五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。

於二零零五年三月三十一日，本集團之淨借貸額(附息之銀行及其他借貸減去現金及銀行結存及附低押存款)約9.17億港元。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38.23%上升了約31.15%至今年的約為69.38%，上升的主要原因為要為開發現有項目以及購買新開發項目籌措資金而增加了整體銀行及其他貸額所致。

借貸及抵押

於二零零五年三月三十一日，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	8,756
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	252,580
於第二年內	431,506
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—
	684,086
其他貸款償還期：	
一年內	520,876
於第二年內	3,484
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	10,808
五年以上	13,978
	549,146
	1,241,988

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	1,184,834
港元	44,706
美元	12,448
	1,241,988

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) 本集團若干於二零零五年三月三十一日賬面總值約為1.77億港元之投資物業；

(ii) 本集團若干於二零零五年三月三十一日賬面總值約為22.63億港元之發展中物業；

(iii) 本集團若干於二零零五年三月三十一日賬面總值約為5,900萬港元之已竣工之待售物業；

(iv) 本公司及若干附屬公司之公司擔保；及

(b) 若干其他貸款乃以上海新弘大置業有限公司（本公司之全資附屬公司）之100%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而對本集團之營運造成重大之不利影響，故此董事會認為本集團並不承受有過度的匯兑波動風險。

或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為584,846,000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及有關一家共同控制實體之若干借款。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有1,669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。