



# 沿海綠色家園有限公司

## COASTAL GREENLAND LIMITED

(前稱沿海物業集團有限公司)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 二零零三年三月三十一日止年度業績

#### 業績

沿海綠色家園有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年三月三十一日止年度經審核綜合業績與去年同期比較數字分列如下：

	附註	截至三月三十一日止年度 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額		<b>610,774</b>	201,996
銷售成本		<b>(529,930)</b>	(226,730)
毛利／(虧損)		<b>80,844</b>	(24,734)
其他收入及溢利		<b>7,973</b>	14,701
市場推廣及銷售費用		<b>(3,265)</b>	(300)
行政費用		<b>(33,771)</b>	(25,443)
其他經營費用，淨額		<b>(13,178)</b>	(438,083)
經營業務溢利／(虧損)	2	<b>38,603</b>	(473,859)
融資成本	3	<b>(14,037)</b>	(17,900)
應佔共同控制實體之溢利及虧損		<b>(8)</b>	(2,362)
除稅前溢利／(虧損)		<b>24,558</b>	(494,121)
稅項	4	<b>(18,577)</b>	(5,345)
少數股東權益前溢利／(虧損)		<b>5,981</b>	(499,466)
少數股東權益		<b>(70)</b>	(41)
股東應佔日常業務淨溢利／(虧損)		<b>5,911</b>	(499,507)
每股溢利／(虧損)	5		
— 基本		<b>港幣 0.58仙</b>	港幣 (49.76)仙
— 攤薄後		<b>不適用</b>	不適用

附註：

1. 採納新增及經修訂會計實務準則「會計實務準則」

本集團已採納下列新增及經修訂之會計實務準則，並首次應用於本年度之財務報表：

- 會計實務準則第1條（經修訂）：「財務報表之呈報」
- 會計實務準則第11條（經修訂）：「外幣之換算」
- 會計實務準則第15條（經修訂）：「現金流量表」
- 會計實務準則第34條：「僱員福利」

2. 經營業務溢利／（虧損）

經營業務溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
出售待售物業之成本	494,885	175,770
折舊	6,622	3,973
減：於發展中物業 資本化之款項	(939)	(439)
	<u>5,683</u>	<u>3,534</u>
出售固定資產（投資物業除外）之虧損	125	110
出售投資物業之虧損	—	7,716
租賃土地及樓宇重估虧絀	526	—
利息收入	(227)	(157)
匯兌收益淨額	(715)	(1,856)
租金收入淨額	(22,512)	(6,150)

3. 融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他須於五年內全數償還之貸款	33,423	27,206
其他貸款利息	—	4,608
	<u>33,423</u>	<u>31,814</u>
減：於發展中物業 資本化之款項	(19,386)	(13,914)
	<u>14,037</u>	<u>17,900</u>

4. 稅項

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本集團：		
除香港外之其他地區	20,566	2,964
往年度之短缺撥備	—	2,381
遞延稅項	(1,989)	—
	<u>18,577</u>	<u>5,345</u>

因本集團於本年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港所得稅（二零零二年度亦無需撥備）。

本集團之所得稅乃為附屬公司於中華人民共和國（「中國」）境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地適用之稅率及基於當地現有的法則、釋義和慣例計算而得之稅項。根據中國之有關稅務規則及條例，本集團若干附屬公司享有所得稅減免之優惠。

## 5. 每股溢利／（虧損）

每股基本溢利／（虧損）乃按本年度股東應佔日常業務淨溢利／（虧損）5,911,000港元（二零零二年：淨虧損499,507,000港元）及本年度內已發行股份1,024,000,000股（二零零二年：加權平均股數1,003,744,966）計算。

於二零零三及二零零二年三月三十一日止之年度內，由於購股權之行使價高於本公司股份之平均市場價格，故於二零零三及二零零二年三月三十一日止之年度內並無每股基本溢利／（虧損）之攤薄效應。

## 末期股息

董事局建議本年度不派發任何末期股息。

## 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 港幣千元	經營 業績貢獻 港幣千元	營業額 港幣千元	經營 業績貢獻 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 公司及其他	1,565	(5,508)	1,312	548
利息收入	—	(30,680)	—	(28,042)
	—	227	—	157
	<u>610,774</u>	<u>38,603</u>	<u>201,996</u>	<u>(473,859)</u>
融資成本		(14,037)		(17,900)
應佔共同控制實體之溢利及虧損		(8)		(2,362)
除稅前溢利／（虧損）		<u>24,558</u>		<u>(494,121)</u>
稅項		(18,577)		(5,345)
少數股東權益前溢利／（虧損）		<u>5,981</u>		<u>(499,466)</u>
少數股東權益		(70)		(41)
股東應佔日常業務淨溢利／（虧損）		<u>5,911</u>		<u>(499,507)</u>

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。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%。上升的主要原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。

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原因為：

- (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。

## 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及銀行結存，定期存款及附抵押存款）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。

## 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。

(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) 本集團於二零零三年三月三十一日賬面值約1.65億港元之持有之待發展物業；及
- (v) 本公司及若干附屬公司之公司擔保。

(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。

## 展望

預期中國的宏觀經濟情況將維持強勁，儘管受到「沙土」爆發的影響，二零零三年的國民生產總值預計將最少達到7%的增長。預期國內住宅物業需求將隨著家庭收入的普遍改善而維持強勢。然而中國政府新推行對房地產業的調控政策將對物業發展商提出更高的要求，因而會導致物業發展商經營成本的增加。雖然預計政府為防止房地產業過熱的新政策將使物業發展商的經營環境更為艱難，本集團相信本集團有能力面對此等新的挑戰。

## 最佳應用守則

董事認為，於本年年報所含蓋的財政年度期間，除了非執行董事的委任並無遵照最佳應用守則第7段設立特定任期，但須依據本公司之細則，在股東週年大會上輪值退任及可膺選連任外，本公司已遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。本公司已遵照最佳應用守則第14段成立了審核委員會。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於二零零三年三月三十一日止之年度內，本公司及其附屬公司並沒有購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之網站刊登業績

本公司之包含有上市規則附錄16中第45(1)至45(3)段所規定要求資料的年報將會稍後於聯交所之網站刊登。

承董事局命  
曾文仲  
主席

香港，二零零三年七月二十八日

---

## 股東週年大會通告

茲通告沿海綠色家園有限公司謹訂於二零零三年九月二十二日（星期一）上午十時假座香港金鐘道88號太古廣場1座5樓太古廣場會議中心K-2廳舉行股東週年大會，藉以討論及處理下列事項：

1. 省覽本公司截至二零零三年三月三十一日止年度已審核之財務報表、董事局報告及核數師報告。

2. 重新選任董事及授權董事局釐定董事酬金。
3. 重新聘任安永會計師事務所為核數師及授權董事局釐定其酬金。
4. 考慮及如認為適當時，通過下列決議案為普通決議案：

(I) 「動議：

- (a) 在本普通決議案(b)段限制下，一般性及無條件批准給予本公司董事局一般性授權，使其於有關期間(定義見下文)內可依照及根據不時修訂之一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則或任何其他證券交易所之上市規定，行使本公司之一切權力在聯交所或本公司之證券可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份；
- (b) 本公司按本普通決議案(a)段所述之批准獲授權購回本公司之股份的總額不得超過於本普通決議案通過當日本公司已發行股本總面值之百分之十，而所述之授權亦應受此規限；及
- (c) 就本普通決議案而言，「有關期間」乃指本普通決議案獲通過之日起至下列較早日期止之期間：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
  - (iii) 本普通決議案所述之授權由本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(II) 「動議：

- (a) 在本普通決議案(c)段限制下，一般性及無條件批准本公司董事局可於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力配發、發行及處理本公司股本中每股面值0.10港元之額外股份，以及訂立或授予可能需要行使此等權力之售股建議、協議或購股權；
- (b) 本普通決議案(a)段所述之批准將授權本公司董事局於有關期間內(定義見下文)訂立或授予可能須於有關期間結束後行使上述權力之售股建議、協議或認股權；
- (c) 除(i)配發新股(定義見下文)；(ii)依據任何經已採納之購股權計劃或其他相類似之安排授出或發行本公司之股份或可購入本公司股份之權利予本公司及／或其任何附屬公司及／或本集團擁有股權權益之投資實體之參與者而發行之本公司股份；或(iii)依據本公司細則發行股份代替股息之以股代息計劃外，本公司董事局根據本普通決議案(a)段所述之批准而配發或同意有條件或無條件配發(無論根據購股權或其他原因)及發行之股份面值總額，將不得超過本公司於本普通決議案通過之日已發行股本總面值之百分之二十，而此項批准應以此為限；及
- (d) 就本普通決議案而言，「有關期間」乃指本普通決議案獲通過之日起至下列較早日期止之期間：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
  - (iii) 本普通決議案所述之授權由股東於股東大會上通過普通決議撤銷或修訂之日。

「配發新股」乃指在本公司董事局於指定期間內，向於指定記錄日期名列於本公司股東登記冊上之股東按其當時持有本公司股份比例建議發售股份（惟本公司董事局有權就零碎股份權益，或香港以外任何地區之法律或任何認可監管機構或證券交易所之規定而適用於本公司之任何限制或責任，於必須或權宜時，取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。」

- (III) 「**動議**在以上所載之第4(I)及4(II)項決議案正式通過之條件下，以上所載之第4(II)項決議案所授予本公司董事局行使本公司配發、發行及處理額外股份之一般性授權權限將擴大至加入按以上所載之第4(I)項決議案所授權予本公司而作出的購回本公司股份之面值總額，惟該購回股份之面值總額不得超過本公司於本普通決議案通過日之已發行股本總面值之百分之十。」

承董事局命  
鄭榮波  
公司秘書

香港，二零零三年七月二十八日

附註：

- (一) 凡有權出席大會並於會上有權投票之股東均有權委任一位或多位人士代表出席，並於以股數表決時代其投票。受委任代表無須為本公司股東。
- (二) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間不少於四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記處，登捷時有限公司，地址為香港告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
- (三) 就上述第4(I)項決議案而言，董事局擬聲明其將在其認為符合股東利益的情況下行使該決議案所賦予購回本公司股份之權力。按聯交所證券上市規則之規定，本公司將會寄發一份含有有關此項決議案資料以便股東作出知情之投票決定之通函予各股東。
- (四) 就上述第4(II)項決議案而言，董事局擬聲明其現時並無計劃發行本公司任何新股份，惟因行使本公司之購股權計劃所附認購權（如有）而將予發行者除外。