



CGL
沿海綠色家園®

沿海綠色家園有限公司*

COASTAL GREENLAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1124)

二 零 零 四 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」)董事會(「董事會」)謹宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四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:

		截至三月三十一日止年度	
		二 零 零 四 年	二 零 零 三 年
	附 註	港 幣 千 元	港 幣 千 元
			(重 列)
營業額		841,473	610,774
銷售成本		(685,273)	(529,930)
毛利		156,200	80,844
其他收入及溢利		32,377	7,973
市場推廣及銷售費用		(2,438)	(3,265)
行政費用		(43,000)	(33,771)
其他經營費用, 淨額		(15,572)	(13,178)
經營業務之溢利	2	127,567	38,603
融資成本	3	(13,196)	(14,037)
應佔之溢利及虧損:			
共同控制實體		(18,011)	(8)
聯營公司		(3,913)	—
收購一家聯營公司之 商譽攤銷		(1,041)	—

除稅前溢利		91,406	24,558
稅項	4	(41,910)	(20,314)
少數股東權益前溢利		49,496	4,244
少數股東權益		2,851	(70)
股東應佔日常業務淨溢利		52,347	4,174
每股溢利 — 基本	5	2.91 仙	0.41 仙
每股溢利 — 攤薄後	5	不適用	不適用

附註：

1. 採納經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）

本集團已採納經修訂會計實務準則第12條（「所得稅」），並首次應用於本年度之財務報表，因此若干往年度之數字已就會計實務準則第12條（經修訂）所產生之影響作出調整。

2. 經營業務之溢利

本集團經營業務之溢利已扣除／（計入）以下各項：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
折舊	7,679	6,622
減：於發展中物業資本化之款項	(954)	(939)
	6,725	5,683
待發展物業減值撥備	3,668	—
出售固定資產之虧損	93	125
租賃土地及樓宇重估 虧絀／（盈餘）	(410)	526
商譽攤銷	4,292	—
利息收入	(223)	(227)
匯兌虧損／（收益）淨額	1,509	(715)
租金收入淨額	(20,217)	(22,512)

3. 融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	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利息	35,008	33,423
其他貸款利息	572	—
	<u>35,580</u>	<u>33,423</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(22,384)	(19,386)
	<u>13,196</u>	<u>14,037</u>

4. 稅項

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
本集團：		
本期－其他地區		
本年度列支	20,940	943
遞延稅項	20,970	19,371
	<u>41,910</u>	<u>20,314</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（二零零二年亦無需撥備）。於二零零三／二零零四課稅年度起生效之由16%增至17.5%之香港所得稅率概適用於所有截至二零零四年三月三十一日止年度內於香港產生之應課稅利潤。

本集團之稅項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，按集團經營所在地適用之稅率及基於當地現有法則、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，本集團之若干附屬公司享有所得稅減免及優惠稅率之優惠。

5. 每股溢利

每股基本溢利乃按本年度股東應佔日常業務淨溢利52,347,000港元（二零零三年（重列）：4,174,000港元）及本年度內之加權平均已發行股份1,796,602,740股（二零零三年：1,024,000,000）計算。

於二零零四年及二零零三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，故於二零零四及二零零三年三月三十一日止之年度內它們並無產生每股基本溢利之攤薄效應。

末期股息

董事會建議本年度不派發任何末期股息。

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
	港幣千元	港幣千元
營業額分佈		
• 物業銷售	810,786	579,528
• 租金收入	27,589	29,681
• 物業管理	3,098	1,565
	<hr/>	<hr/>
合計	841,473	610,774
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至三月三十一日止年度
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

除稅前溢利／（虧損）按業務劃分

• 物業銷售	120,768	56,143
• 租金收入	13,574	18,421
• 物業管理	2,664	(5,508)
• 公司及其他	(9,662)	(30,680)
	<u>127,344</u>	<u>38,376</u>
利息收入	223	227
經營業務溢利	127,567	38,603
融資成本	(13,196)	(14,037)
應佔之溢利及虧損：		
共同控制實體	(18,011)	(8)
聯營公司	(3,913)	—
收購聯營公司之商譽攤銷	(1,041)	—
除稅前溢利	<u>91,406</u>	<u>24,558</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。

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（重列）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5.8億港元增加了約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。

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；
- (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；及

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。

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。

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。

- (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鑫橋置業有限公司（本公司之全資附屬公司）之50%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国大陸，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。

展望

預期中國的宏觀經濟增長動力將維持強勁。在經濟增長持續向好的情況下預期國內住宅物業需求將於未來數年維持強勢。然而中國中央政府最近推行的防止中國經濟過熱的宏觀經濟調控政策將對國內的營商環境產生一定程度的影響，聯同政府調控國內房地產的新土地獲取政策及銀行信貸的收緊，本集團於未來幾年將面臨一個更艱難和更富挑戰性的經營環境，但是本集團有信心能以本集團已累積的競爭優勢面對挑戰，逐鹿於新的局勢。

最佳應用守則

董事認為，於本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、出售及贖回公司上市證券

於二零零四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、出售及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。

承董事會命
曾文仲
主席

香港，二零零四年七月二十八日

* 僅供識別