



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)

二零零五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」)截至二零零五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	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		552,914	841,473
銷售成本		(437,509)	(685,273)
毛利		115,405	156,200
其他收入及溢利		141,530	32,377
市場推廣及銷售費用		(4,141)	(2,438)
行政費用		(48,334)	(43,000)
其他經營費用，淨額		(34,365)	(15,572)
經營業務之溢利	2	170,095	127,567
融資成本	3	(19,716)	(13,196)
應佔之溢利及虧損：			
共同控制實體		(2,993)	(18,011)
聯營公司		(433)	(3,913)
收購一家聯營公司之商譽攤銷		(162)	(1,041)

除稅前溢利		146,791	91,406
稅項	4	(43,661)	(41,910)
少數股東權益前溢利		103,130	49,496
少數股東權益		1,192	2,851
股東應佔日常業務淨溢利		104,322	52,347
每股溢利 — 基本	5	5.15港仙	2.91港仙
每股溢利 — 攤薄後	5	不適用	不適用

附註：

1. 最近頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

香港詮釋3「收入－發展物業之預售合約」（「香港詮釋3」）適用於二零零五年一月一日或以後簽訂之發展物業之預售合約。本集團已就二零零四年四月一日或以後簽訂之預售合約提早採納香港詮釋3。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，

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	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
折舊	9,532	7,679
減：於發展中物業資本化之款項	(473)	(954)
	<u>9,059</u>	<u>6,725</u>
預付款之撥備	14,000	—
出售固定資產之虧損(不含投資物業)	666	93
出售投資物業溢利	(53,903)	—
租賃土地及樓宇重估盈餘	(1,440)	(410)
商譽攤銷	1,875	4,292
利息收入	(180)	(223)
匯兌虧損，淨額	484	1,509
租金收入淨額	(16,427)	(20,217)
營業稅撥備撥回	(10,655)	—
貸款及應付利息減免	(13,685)	—
出售附屬公司溢利	(47,966)	—

3. 融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	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	76,387	35,008
其他貸款利息	1,581	572
	<u>77,968</u>	<u>35,580</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(58,252)	(22,384)
	<u>19,716</u>	<u>13,196</u>

4. 稅項

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
本集團：		
本期－其他地區本年度列支	69,157	20,940
遞延稅項	(25,496)	20,970
	<u>43,661</u>	<u>41,910</u>
本年度稅項總列支	<u>43,661</u>	<u>41,910</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（二零零四年亦無需撥備）。

本集團之稅項為附屬公司於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行法則、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104,322,000港元（二零零四年：52,347,000港元）及本年度內之已發行2,024,000,000股股份（二零零四年：加權平均已發行股份1,796,602,740股）計算。

於二零零五年及二零零四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，故於二零零五及二零零四年三月三十一日止之年度內未行使之購股權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，比去年同期下降約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列載如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
營業額分佈		
• 物業銷售	524,988	810,786
• 租金收入	24,836	27,589
• 物業管理	3,090	3,098
	<u>552,914</u>	<u>841,473</u>
合計		
除稅前溢利／(虧損) 按業務劃分		
• 物業銷售	112,065	120,768
• 租金收入	67,589	13,574
• 物業管理	(3,427)	2,664
• 公司及其他	(6,312)	(9,662)
	<u>169,915</u>	<u>127,344</u>
利息收入	180	223
經營業務溢利	170,095	127,567
融資成本	(19,716)	(13,196)
應佔之溢利及虧損：		
共同控制實體	(2,993)	(18,011)
聯營公司	(433)	(3,913)
收購聯營公司之商譽攤銷	(162)	(1,041)
	<u>146,791</u>	<u>91,406</u>
除稅前溢利		

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說明。

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。

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，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象的目的。

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、福利及與業績掛鉤的花紅)，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；
- (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。

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抵押存款)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)	—
	<u>684,086</u>
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
	<u>549,146</u>
	<u><u>1,241,988</u></u>

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
	<u>1,241,988</u>

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6,200萬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兌波動風險。

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。

展望

中國中央政府推行的防止中國經濟過熱之宏觀經濟調控政策以及最近推行的防止中國房地產市場過熱的政策對房地產購買者的購買慾望於近期起了降溫的作用。但普遍對中國的整體經濟發展及增長預計還是樂觀的，預期房地產的市場需求將有平穩的增長，而中國房地產市場在未來幾年將會有正面的發展。本集團將因應中國房地產市場的發展動態繼續監控集團之經營策略，其中包括調控物業的組合及開發步伐。

最佳應用守則

董事認為，於本年報所函蓋的財政年度期間，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，本公司已遵守於財政期間起始期為二零零五年一月一日前已生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司有關董事買賣本公司證券的守則。根據本公司對董事作出之查詢，各董事於本年報所函蓋之財政年度期間一直遵守標準守則的規定。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以審核及監察本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。

購買、出售及贖回公司上市證券

於二零零五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，二零零五年七月二十七日

* 僅供識別