



CGI
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)

截至二零零三年九月三十日止 六個月未經審核之中期業績

業績

沿海綠色家園有限公司(「本公司」)董事局謹宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年九月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同去年同期未經審核之比較數字。截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告已由本公司之審核委員會於二零零三年十二月二十七日審閱。

		(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年
		港幣千元	港幣千元
	附註		
營業額		534,436	278,325
銷售成本		(456,959)	(237,644)
毛利		77,477	40,681
其他收入及溢利		9,873	9,648
市場推廣及銷售費用		(114)	(163)
行政費用		(17,708)	(16,528)
其他經營費用淨額		(6,001)	(5,305)
經營業務溢利	2	63,527	28,333
融資成本	3	(5,729)	(7,701)
應佔共同控制實體 之溢利及虧損		—	(8)
除稅前溢利		57,798	20,624
稅項	4	(26,502)	(8,734)
少數股東權益前溢利		31,296	11,890
少數股東權益		44	(395)
股東應佔日常業務淨溢利		31,340	11,495
每股溢利			
— 基本	5	2.00仙	1.12仙
— 攤薄	5	不適用	不適用

附註：

1. 採納經修訂會計實務準則「會計實務準則」

本集團除因首次採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12條（經修訂）「所得稅」（會計實務準則第12條（經修訂））外，本中期簡明財務報表所採納之會計政策及編製基準與採用於截至二零零三年三月三十一日止年度財務報表之政策與基準相同。

實施會計實務準則第12條（經修訂）之主要影響如下：

於往年，遞延稅項乃就一切重大時差所引起並極可能在可預見將來出現之債務以負債法作出撥備。遞延稅務資產於可合理確定兌現時方會列賬。

會計實務準則第12條（經修訂）要求採用「資產負債表負債法」，據此方法財務報表內所有資產及負債之賬面值與其相應用作計算應課稅溢利之金額之兩者間的暫時差異（除極少數例子外）乃會被申算列賬為遞延稅項。鑒於經修訂會計實務準則第12號並無作出任何有關過渡性的特殊規定，本公司已將新會計政策的應用追溯至過往期間，過往期間的比較數據亦已據此重列。

2. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除以下各項：

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
折舊	3,853	2,298
減：於發展中物業資本化之款項	(758)	(739)
	<u>3,095</u>	<u>1,559</u>

3. 融資成本

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款之利息	17,422	18,836
減：於發展中物業資本化之款項	(11,693)	(11,135)
	<u>5,729</u>	<u>7,701</u>

4. 稅項

(未經審核)
截至九月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
港幣千元 港幣千元

本集團：
其他地區

26,502 8,734

因本集團於本期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）。

本集團之所得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。根據中國境內有關之稅務條例及規則，本集團若干附屬公司享有所得稅之減免優惠。

5. 每股溢利

每股基本溢利乃按本期股東應佔日常業務淨溢利31,340,000港元（二零零二年：11,495,000港元）及本期已發行之加權平均股數1,570,448,087股（二零零二年：1,024,000,000股）計算。

於截至二零零三及二零零二年九月三十日之期內，由於購股權之行使價高於本公司股份之平均市場價格，故於截至二零零三及二零零二年九月三十日止之期內它們並無產生每股基本溢利之攤薄效應。

中期股息

董事局決議不派發截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息。

業務回顧

本集團之營業額與經營業務溢利貢獻／（虧損）按主要業務分析如下：

	(未經審核)									
	物業發展		物業投資		物業管理		公司及其他		綜合	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
分類收入：										
銷售予										
外界客戶	<u>520,593</u>	<u>262,323</u>	<u>12,299</u>	<u>15,435</u>	<u>1,544</u>	<u>567</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>534,436</u>	<u>278,325</u>
分類業績	<u>66,935</u>	<u>28,069</u>	<u>6,696</u>	<u>11,433</u>	<u>(253)</u>	<u>(322)</u>	<u>(10,015)</u>	<u>(10,882)</u>	<u>63,363</u>	<u>28,298</u>
利息收入									<u>164</u>	<u>35</u>
經營業務										
溢利									<u>63,527</u>	<u>28,333</u>

本集團之營業額與經營業務溢利貢獻主要來自中華人民共和國之經營業務。

於上半個財政年度，本集團之表現令人鼓舞，截至二零零三年九月三十日止六個月期內，營業額錄得創歷史性新高的5.34億港元，較去年同期增長了約92%。本期之股東應佔淨溢利約為3,134萬港元，與去年同期錄得之股東應佔淨溢利約1,150萬港元相比增長了約173%。

物業銷售的營業額由去年同期之約2.62億港元大幅上升至本期約5.21億港元，增長約2.59億港元。增長的主要原因為上海麗水華庭第一期及第二期，福州豪庭，武漢麗水佳園第一期及第二期，以及廈門鷺江新城第四期之預售及銷售取得了進展所致。本期內銷售收入來源於上海麗水華庭第一期及第二期，武漢麗水佳園第一期及第二期，福州豪庭，廈門鷺江新城第三期及第四期，鞍山綠色智慧城第三期及第四期，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42.83%，13.02%，12.74%，12.39%，8.87%及4.88%。其餘5.27%乃出售武漢華中·萬商廣場若干商業面積及於接近期末時開始預售之北京麗水佳園別墅第一期及鞍山麗水佳園所得。

物業出租方面，營業額錄得較去年同期下降20%，下降的主要原因為本期內出售武漢華中·萬商廣場之若干商業面積導至可供出租面積的減少。本集團持有華中·萬商廣場的剩餘商業面積在本期內的出租情況理想，上海金橋大廈之商業／寫字樓出租表現由於租務市場持續激烈競爭的影響，租金收入仍然疲弱。

物業管理營運方面，由於於本期內本集團簽訂了數個由其他發展商發展的物業的物業管理合同，故錄得較去年同期上升約172%的營業額。

由於業務之擴展，本期之行政費用較去年同期相應地增加了7.14%。

本期內本集團業績表現的改善主要因素如下：

- (1) 銷售與預售上海麗水華庭第一期及第二期，武漢麗水佳園第一期及第二期，廈門鷺江新城第四期以及出售武漢華中·萬商廣場的若干商業面積均取得了良好的業績；及
- (2) 由於武漢華中·萬商廣場若干物業的買家違反了銷售合約的約定，因而本集團收取了431萬港元的賠償。

雖然本期的總體業績表現理想，以下的因素卻給本集團本期內的利潤造成了負面的影響：

- (1) 深圳聚龍大廈第一期有若干買家退回若干物業，由於銷售價格下跌，於重新出售該等物業時發生了303萬港元之虧損；及
- (2) 兩個早期開發的項目（深圳聚龍大廈第二期及福州豪庭），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因原，導至於出售該等物業時發生了共1,484萬港元之虧損。

展望

本集團於上半個財政年度之良好業績預計將可延申至下半個財政年度，原因為本集團的現有項目目前正朝著理想的進度推進。預計中國經濟之大氣候將維持興旺的態勢。中國的房地產市場預期將維持平穩，然而國內新推行的土地需經公開拍賣或招標的政策對房地產市場以及本集團業務的影響仍然有待觀察。本集團仍然繼續注重於尋找新的開發項目以充實本集團賴以長期業務發展的物業組合。

財政資源及流動資金

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。

於二零零三年九月三十日，本集團的淨借貸額（附息之銀行及其他借貸減去現金與銀行結存及銀行存款）約為3.53億港元，淨負債與股東權益的比例約為28.47%（其計算方式為本集團淨借貸額與其約12.40億港元總淨資產之百分比），較於二零零三年三月三十一日之淨負債與股東權益比例約42.38%（由於採用會計實務準則第12條（經修訂）而重列）下降約13.91%。

借貸及抵押

於二零零三年九月三十日，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	9,226
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	333,101
於第二年內	181,725
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	44,294
	<u>559,120</u>
其他貸款償還期：	
一年內或提出要求時	3,130
於第二年內	3,265
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	31,083
五年以上	11,396
	<u>48,874</u>
	<u><u>617,220</u></u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	542,845
港元	60,964
美元	13,411
	<hr/>
	617,220
	<hr/> <hr/>

借貸之利率乃按正常商業條件釐定。

若干本集團之銀行及其他借貸乃以以下項目作抵押：

- (i) 本集團若干於二零零三年九月三十日賬面總值約為 3.79 億港元之投資物業；
- (ii) 本集團若干於二零零三年九月三十日賬面總值約為 1.82 億港元之發展中物業；
- (iii) 本集團若干於二零零三年九月三十日賬面總值約為 5.70 億港元之待發展物業；
- (iv) 本集團若干於二零零三年九月三十日賬面總值約為 1.27 億港元之已竣工之待售物業；
- (v) 本集團若干銀行存款共約 7,600 萬港元；及
- (vi) 本公司及其附屬公司之公司擔保。

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

於二零零三年九月三十日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為 439,159,000 港元（二零零三年三月三十一日：342,103,000 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。

於二零零三年九月三十日，本公司為其附屬公司所獲之銀行信貸額度提供之擔保約為 26,000,000 港元（二零零三年三月三十一日：142,006,000 港元）。

顧員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有1,126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，房屋及購股權。

遵守《最佳應用守則》

董事認為，於本中期報告所含蓋的財政期間，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，本公司已遵守證券上市規則附錄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

本公司及其附屬公司於截至二零零三年九月三十日止六個月內並無購買、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46(1)至46(6)段所規定要求資料的未經審核之中期報告將會稍後於聯交所之網站刊登。

董事局代表
曾文仲
主席

香港，二零零三年十二月二十七日