



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)

**截至二零零四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」)董事會謹宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四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。截至二零零四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二零零四年十二月二十三日審閱。

		(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額		427,165	534,436
銷售成本		(353,842)	(456,959)
毛利		73,323	77,477
其他收入及溢利		39,713	9,873
市場推廣及銷售費用		(1,734)	(114)
行政費用		(21,780)	(17,708)
其他經營費用，淨額		(6,846)	(6,001)
經營業務之溢利	2	82,676	63,527
融資成本	3	(8,111)	(5,729)
應佔之溢利及虧損：			
共同控制實體		(2,430)	—
聯營公司		(432)	—
收購聯營公司之商譽攤銷		(162)	—

除稅前溢利		71,541	57,798
稅項	4	(30,926)	(26,502)
少數股東權益前溢利		40,615	31,296
少數股東權益		424	44
股東應佔日常業務淨溢利		41,039	31,340
每股溢利			
— 基本	5	2.03仙	2.00仙
— 攤薄	5	不適用	不適用

附註：

1. 編製基準

本集團之未經審核之中期簡明財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25條「中期財務報告」之規定而編製。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二零零四年三月三十一日止年度財務報表之政策與基準相同。

2. 經營業務之溢利

本集團之經營業務之溢利已扣除以下各項：

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
折舊	3,991	3,853
減：於發展中物業 資本化之款項	(386)	(758)
	3,605	3,095

3. 融資成本

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	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	26,689	17,422
減：於發展中物業 資本化之款項	(18,578)	(11,693)
	<u>8,111</u>	<u>5,729</u>

4. 稅項

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	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		
本期列支	9,279	13,242
遞延稅項	21,647	13,260
	<u>30,926</u>	<u>26,502</u>

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（二零零三年亦無需撥備）。

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及優惠稅率之優惠。

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41,039,000港元（二零零三年：31,340,000港元）及本期已發行之2,024,000,000股（二零零三年：加權平均股數1,570,448,087股）計算。

於截至二零零四及二零零三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，故於截至二零零四及二零零三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

董事會決議不派發截至二零零四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按主要業務分析如下：

截至二零零四年九月三十日止六個月

	(未經審核)				
	物業發展	物業投資	物業管理	公司及其他	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：					
銷售予外界客戶	<u>412,236</u>	<u>13,329</u>	<u>1,600</u>	<u>—</u>	<u>427,165</u>
分類業績	<u>91,387</u>	<u>4,193</u>	<u>(559)</u>	<u>(12,619)</u>	<u>82,402</u>
利息收入					<u>274</u>
經營業務之溢利					<u>82,676</u>

截至二零零三年九月三十日止六個月

	(未經審核)				綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業管理 港幣千元	公司及其他 港幣千元	
分類收入：					
銷售予外界客戶	<u>520,593</u>	<u>12,299</u>	<u>1,544</u>	<u>—</u>	<u>534,436</u>
分類業績	<u>66,935</u>	<u>6,696</u>	<u>(253)</u>	<u>(10,015)</u>	63,363
利息收入					<u>164</u>
經營業務之溢利					<u>63,527</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，本集團有繼續令人鼓舞的表現。雖然營業額從去年同期的5.34億港元（去年同期的金額受鞍山綠色智慧城第三期，福州豪庭及深圳聚龍大廈第二期清貨促銷的影響）下降至本期的4.27億港元。本期之股東應佔淨溢利約為4,104萬港元，與去年同期錄得之股東應佔淨溢利約3,134萬港元相比增長了約31%。

物業銷售的營業額由去年同期之約5.21億港元下降至本期約4.12億港元，下降的原因已於前段說明。本期內營業額主要來源於上海麗水華庭第三期，武漢麗水佳園第二期及第三期，鞍山麗水佳園，北京麗水佳園別墅第一期及鞍山綠色智慧城第四期及第五期之銷售及預售，分別佔物業銷售營業額的52.42%，12.88%，12.22%、12.19%及7.23%。其餘3.06%乃出售廈門鷺江新城第四期之剩餘商業存貨面積及武漢華中·萬商廣場若干商業面積所得。

本期內物業出租的租金收入較去年同期上升約8.37%至約1,300萬港元，上升的主要原因為本期內出租武漢華中•萬商廣場每平米租金價格有所改善所致。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。接近本期末，本集團為了籌措新開發項目的營運資金而出售武漢華中•萬商廣場若干商業面積。該出售並不影響本期的租金收入，但下半年的租金收入將會受相應的影響而減少。

物業管理營運方面，本期內的營業額有輕微的改善，錄得約3.63%之增長。

為應付業務擴展的局面，本集團加強了管理隊伍的建設，為此本集團的管理隊伍增添了若干新的成員，本集團並對人力資源政策作出調整，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同期增加了約23%。

與去年同期比較，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53%至2,669萬港元。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整體銀行及其他貸款額所致。

本期的股東應佔溢利錄得比去年同期約31%的增長。本集團的業績進步主要原因為國內興旺的房地產市場帶來了較高的物業銷售利潤率及其他收入及溢利的增加（其主要來源於出售於武漢華中•萬商廣場的若干投資物業）。

因應國內新近推行的土地需經招標拍賣掛牌政策以及銀行信貸政策的收緊，本集團對經營策略作出了相應的檢討，並採取了較進取的行動出售一些較長期投資的項目以套取額外的營運資金使本集團可以對一些有較好盈利和現金流量潛力的新開發項目進行投資。就此，本集團於本期內出售了武漢華中•萬商廣場若干投資物業及於唐山旅游項目的權益。該等出售為本集團帶來了額外的營運資金及其他收入及溢利。於新開發項目方面本期內本集團購買了位於北京、上海以及南昌的3個主要開發項目。該3個開發項目將會分期開發，預期它們將於未來數年為本集團的業績帶來正面的貢獻。

展望

本集團的現有開發項目預計將繼續為本集團下半年的經營業績作出正面的貢獻，本集團對國內的房地產市場甚為樂觀並積極尋找機會為物業開發組合增添新的開發項目。

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。

於二零零四年九月三十日，本集團的淨借貸額（附息之銀行及其他借貸減現金與銀行結存及銀行存款）約為4.77億港元，淨負債與股東權益的比例約為37.10%（其計算方式為本集團淨借貸額與其約12.86億港元總淨資產之百分比），較於二零零四年三月三十一日之淨負債與股東權益比例約38.23%下降約1.13%。

借貸及抵押

於二零零四年九月三十日，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	8,895
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	394,713
於第二年內	195,474
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	107,807
	<u>697,994</u>
其他貸款償還期：	
一年內或提出要求時	51,844
於第二年內	2,934
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	8,802
五年以上	18,067
	<u>81,647</u>
	<u><u>788,536</u></u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	718,543
港元	57,545
美元	12,448
	<u>788,536</u>

借貸之利率乃按正常商業條件釐定。

- (a) 若干本集團之銀行借貸乃以以下項目作抵押：
- (i) 本集團若干於二零零四年九月三十日賬面總值約為2.93億港元之投資物業；
 - (ii) 本集團若干於二零零四年九月三十日賬面總值約為2.82億港元之發展中物業；
 - (iii) 本集團若干於二零零四年九月三十日賬面總值約為4.70億港元之待發展物業；
 - (iv) 本集團若干於二零零四年九月三十日賬面總值約為2,700萬港元之已竣工之待售物業；
 - (v) 本公司及其附屬公司之公司擔保。
- (b) 本集團若干於二零零四年九月三十日總值約為4,200萬港元之已竣工之待售物業及於上海鑫橋置業有限公司（本公司之全資附屬公司）之50%的股東權益已作為若干其他貸款之抵押物。

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

於二零零四年九月三十日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為378,220,000港元（二零零四年三月三十一日：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1,424名僱員，僱員的薪酬標準是基於僱員的工作表現、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僱員，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二零零四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。

董事會代表
曾文仲
主席

香港，二零零四年十二月二十三日

* 僅供識別