



沿海物業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年九月三十日 止六個月未經審核之中期業績

業績

沿海物業集團有限公司(「本公司」)董事局謹宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二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。截至二零零二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二零零二年十二月二十日審閱。

		(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零二年	二零零一年
		港幣千元	港幣千元
	附註		
營業額		278,325	91,098
銷售成本		(237,644)	(83,820)
毛利		40,681	7,278
其他收入及溢利		9,648	7,057
市場推廣及銷售費用		(163)	(1,175)
行政費用		(16,528)	(12,501)
其他經營費用淨額		(5,305)	(20,255)
經營業務溢利／(虧損)	2	28,333	(19,596)
融資成本	3	(7,701)	(9,396)
應佔共同控制實體之溢利及虧損		(8)	27
除稅前溢利／(虧損)		20,624	(28,965)
稅項	4	(8,734)	(679)
少數股東權益前溢利／(虧損)		11,890	(29,644)
少數股東權益		(395)	(318)
股東應佔日常業務淨溢利／(虧損)		<u>11,495</u>	<u>(29,962)</u>
每股溢利／(虧損)			
— 基本	5	<u>1.12</u> 仙	<u>(3.05)</u> 仙
— 攤薄	5	<u>不適用</u>	<u>(3.04)</u> 仙

附註：

1. 採納新增及經修訂會計實務準則「會計實務準則」

本集團除因首次採納以下由香港會計師公會頒佈之全新／經修訂之會計實務準則（於二零零二年一月一日生效）外，本中期簡明財務報表所採納之會計政策及編制基準與採用於截至二零零二年三月三十一日止年度財務報表之政策與基準相同。

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15條（經修訂）	:	「現金流量表」
會計實務準則第25條（經修訂）	:	「中期財務報告」
會計實務準則第34條	:	「員工福利」

2. 經營業務溢利／（虧損）

本集團之經營業務溢利／（虧損）已扣除以下各項：

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
折舊	2,298	1,717
減：於發展中物業資本化之款項	(739)	(718)
	<u>1,559</u>	<u>999</u>
已竣工之待售物業減值撥備及撇銷	—	16,843
並已計入：		
出售土地及樓宇之溢利	—	5,118
	<u>—</u>	<u>5,118</u>

3. 融資成本

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 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	18,836	16,719
減：於發展中物業資本化之款項	(11,135)	(7,323)
	<u>7,701</u>	<u>9,396</u>

4. 稅項

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
本集團：		
其他地區	<u>8,734</u>	<u>679</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（二零零一年亦無需撥備）。

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／（虧損）

每股基本溢利／（虧損）乃按本期股東應佔日常業務淨溢利 11,495,000 港元（二零零一年：淨虧損 29,962,000 港元）及本期已發行之加權平均股數 1,024,000,000 股（二零零一年：983,600,616 股）計算。

於截至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。

截至二零零一年九月三十日止之每股攤薄虧損乃按該期股東應佔日常業務淨虧損 29,962,000 港元及該期內已發行股份之加權平均股數 983,600,616 股，加上假設本公司之所有未行使之購股權皆已被行使而被視作無需繳付購股款發行的加權平均具攤薄性股數 1,054,561 股計算。

中期股息

董事局決議不派發截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息。

業務回顧

於本期內，本集團之表現較去年同期有顯著的改善。截至二零零二年九月三十日止六個月期內，營業額達 2.78 億港元，較去年同期增長了約 205%。本期之股東應佔淨溢利約為 1,150 萬港元，與去年同期錄得之股東應佔淨虧損約 2,996 萬港元相比，轉虧為盈。

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詳列如下：

	(未經審核)			
	截至九月三十日止六個月		二零零一年	
	二零零二年		二零零一年	
	營業額	經營	營業額	經營
	港幣千元	業績貢獻	港幣千元	業績貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業銷售	262,323	28,069	78,263	(18,608)
租金收入	15,435	11,433	12,214	1,499
物業管理	567	(322)	621	487
公司及其他	—	(10,882)	—	(3,045)
利息收入	—	35	—	71
	<u>278,325</u>	<u>28,333</u>	<u>91,098</u>	<u>(19,596)</u>
合計	<u>278,325</u>	<u>28,333</u>	<u>91,098</u>	<u>(19,596)</u>

註：若干去年同期之數字已按本期之呈列方式而作重新歸類。

本集團之營業額與經營業務溢利貢獻／(虧損)主要來自中華人民共和國之經營業務。

物業銷售方面，其營業額由去年同期之約7,800萬港元上升至本期約2.62億港元，增長約1.84億港元。增長的主要原因為上海麗水華庭第一期及鞍山綠色智慧城第四期之推出市場作預售，以及廈門鷺江新城第三期及深圳聚龍大廈第二期之預售取得了進展所致。本期內銷售收入的主要來源為上海麗水華庭第一期，鞍山綠色智慧城第三、四期，廈門鷺江新城第三期，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47.34%，22.16%，15.65%及13.29%。其餘1.56%乃出售上海金橋花園少量餘下之住宅面積及於接近期末時開始預售武漢麗水佳園第一期所得。

本期內，租金收入之營業額較去年同期增長達26%，上升的主要原因是武漢華中·萬商廣場之出租業務在每平米租金及出租率方面均有大幅度的改善。於本期內，上海金橋大廈之每平米租金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，故此其租金收入仍然疲弱。

物業管理方面，營業額較去年同期下降約9%。下降的主要原因乃由於於本期內，上海金橋花園之管理服務合約條款有所變動，導致管理人酬金收取率下降，因此其服務收入相應減少。於本期內其他物業之管理業務保持穩定。

由於業務之擴展，本集團加強了業務拓展及策劃之功能，故此本期之行政費用有所增加。

與去年同期的股東應佔淨虧損約2,996萬港元相比較，截至二零零二年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔淨溢利約1,150萬港元。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，於本期內無需對物業作出進一步的減值撥備；
- (2) 於本期內，上海麗水華庭第一期，鞍山綠色智慧城第三、四期及廈門鷺江新城第三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每平米租金及出租率方面均有大幅度的改善。

展望

於上半個財政年度，本集團之業績取得了良好的改善。預計中國經濟之大氣候將持續其現時上升的態勢，住宅物業需求在國內市場預期將維持於一定的平穩水平上，然而市場競爭仍然會比較激烈。預期於下半個財政年度內，本集團的開發項目將會帶來不俗的收益，而業務表現也將會進一步的正面進展。

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。

於二零零二年九月三十日，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4.68億港元，淨負債與股東權益的比例約為31.47%（較於二零零二年三月三十一日之比例增加約2.79%），其計算方式為本集團淨借貸額與其約14.87億港元總淨資產之百分比。

借貸及抵押

於二零零二年九月三十日，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	9,207
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	331,165
於第二年內	130,056
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	45,539
	<u>506,760</u>
其他貸款償還期：	
一年內或提出要求時	63,755
於第二年內	558
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,673
五年以上	11,758
	<u>77,744</u>
	<u><u>593,711</u></u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	487,429
港元	92,582
美元	13,700
	<u>593,711</u>

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) 本集團若干於二零零二年九月三十日賬面總值約為3.45億港元之投資物業；
- (ii) 本集團若干於二零零二年九月三十日賬面總值約為3.44億港元之發展中物業；
- (iii) 本集團若干於二零零二年九月三十日賬面總值約為7,000萬港元之待發展物業；
- (iv) 本集團若干於二零零二年九月三十日賬面總值約為1.19億港元之已竣工之待售物業；及
- (v) 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

於二零零二年九月三十日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為162,331,000港元(二零零二年三月三十一日：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。

於二零零二年九月三十日，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232,055,000港元(二零零二年三月三十一日：232,055,000港元)。

職員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有1,073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二零零二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，二零零二年十二月二十日

「請同時參閱本公布於經濟日報及星島日報刊登的內容。」