



**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)

截至二零零五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」)截至二零零五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。截至二零零五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二零零五年十二月二十三日審閱。

綜合損益賬

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) (經重列) 港幣千元
收入			
營業額	3	537,964	427,165
銷售成本		(412,643)	(361,968)
毛利		125,321	65,197
其他收入及溢利	4	48,211	46,788
市場推廣及銷售費用		(1,551)	(1,734)
行政費用		(24,310)	(22,323)
其他經營費用		(7,266)	(8,790)
融資成本	5	(6,754)	(8,111)
應佔聯營公司虧損		—	(432)
聯營公司		—	(162)
收購聯營公司之商榮譽攤銷		—	(162)
除稅前溢利	6	133,651	70,433
稅項	7	(57,182)	(30,926)
本期溢利		76,469	39,507
歸屬於：			
本公司的權益持有人		75,905	39,942
少數股東權益		564	(435)
		76,469	39,507

每股盈利	8	<u>3.75港仙</u>	<u>1.97港仙</u>
基本			
攤薄		<u>3.64港仙</u>	<u>不適用</u>
		港幣千元	港幣千元
中期股息	9	<u>21,053</u>	<u>無</u>

綜合資產負債表  
二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) (經重列) 港幣千元
非流動資產			
固定資產：			
物業及設備		19,338	29,604
投資物業		294,050	458,184
租賃土地及土地使用權		1,009,214	1,038,829
發展中物業		663,146	999,249
商譽：			
商譽		65,239	66,238
負商譽		—	(119,706)
可供出售投資		19,240	—
長期投資			19,240
附抵押存款		89,701	88,170
預付款及定金		108,662	114,959
非流動資產總額		<u>2,268,590</u>	<u>2,694,767</u>
流動資產			
待售之發展中物業		1,243,344	738,467
已竣工之待售物業		298,800	125,875
租賃土地及土地使用權		187,891	167,228
應收賬款	10	86,827	30,590
預付賬款，按金和其他應收款		105,303	125,345
短期投資		—	61,604
可回收稅金		6,421	4,254
現金及銀行結存		183,181	260,283
流動資產總額		<u>2,111,767</u>	<u>1,513,646</u>

流動負債			
欠最終控股公司		23,747	27,265
欠共同控制實體		42,933	79,556
應付賬款	11	145,957	130,144
應付稅金		52,552	64,742
已收按金		322	50,820
其他應付款及應計負債		313,871	373,128
可換股債券		50,425	—
附息之銀行及其他借款		733,979	782,212
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		1,363,786	1,507,867
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		747,981	5,779
總資產減流動負債		3,016,571	2,700,546
非流動負債			
已收按金		—	19,173
附息之銀行及其他借款		554,214	612,355
長期應付款		67,342	8,695
可換股債券		44,328	—
優先票據		136,500	—
遞延稅項		674,631	719,719
長期服務金撥備		1,919	1,890
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		1,478,934	1,361,832
		<hr/>	<hr/>
		1,537,637	1,338,714
		<hr/>	<hr/>
股本及儲備			
本公司權益持有人應佔的權益：			
已發行股本		202,400	202,400
股本溢價及儲備		1,254,555	1,077,249
中期股息宣派	9	21,053	—
		<hr/>	<hr/>
		1,478,008	1,279,649
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		59,629	59,065
		<hr/>	<hr/>
		1,537,637	1,338,714
		<hr/>	<hr/>

## 簡明中期財務報表附註

### 1. 會計政策

本未經審核簡明中期綜合財務報表是按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編制的。除了以下會影響本集團的並且在本期財務報表中首次採用的新的和修訂的香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），本簡明中期財務報表中採用的會計政策和編制基礎都與截至二零零五年三月三十一日止的年度財務報表一致。

香港會計準則第1號	財務報表的列報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策，會計估計變更和差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第16號	物業，廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關聯方披露
香港會計準則第27號	合併及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司的投資
香港會計準則第31號	於合營公司的投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露與列報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備，或有負債和或有資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認和計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	基於股權的支付
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港（詮釋常務委員會） 詮釋第21號	所得稅－已重估非折舊性資產的收回
香港會計詮釋第4號	租賃－關於香港土地租賃的租賃期長度的確定

採用香港會計準則第1, 2, 7, 8, 10, 12, 16, 18, 19, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 37, 38號，香港財務報告準則第2號和香港會計詮釋第4號對本集團的會計政策和在本集團簡明綜合財務報表中的計算方法沒有重大的影響。採用其他香港會計準則及香港財務報告準則的影響詳列如下：

#### (a) 香港會計準則第17號－租賃

以前期間，自用的租入土地和房屋以成本減去累計折舊和減值損失來計量。

採用香港會計準則第17號後，本集團對於土地和房屋租賃的權益分別作為租入土地和租入房屋。在租賃期末土地的所有權預期不會轉給本集團，因此本集團的租入土地屬於經營租賃，並從固定資產帳戶重分類到預付土地款／土地租賃款帳戶，而租入房屋仍分類為物業及設備。

而且採用經修訂的香港會計準則第17號導至持有之待發展的物業重新歸類為租賃土地及土地使用權的會計政策變動。土地使用權的成本基本包含給政府機構的付款以獲取佔用、使用及開發土地權利,改變用途的費用以及拆遷成本。

經營租賃下土地租賃預付款初始以成本記錄,之後在租賃期內以直線法攤銷。當租賃款無法可靠地在土地和房屋兩部份之間進行分配時,則整個租賃款作為物業及設備的融資租賃,包括在土地和房屋的成本中。

該會計政策的變更的影響在簡明中期財務報表的附註2中列示。該變更從最早列報期間追溯採用,而比較金額也已作重列。

## (b) 香港會計準則第31號 – 於合營公司的投資

本集團根據香港會計準則第31號採用比例合併會計法計算其於共同控制實體之利益。以往年度,本集團的共同控制實體之利益按權益會計法而核算。在根據香港會計準則第31號採用比例合併會計法後,該會計政策之變更。

上述變更的影響在簡明中期財務報表的附註2中列示。

## (c) 香港會計準則第32號和香港會計準則第39號 – 金融工具

### (i) 權益性證券

以前期間,本集團將其對權益性證券的投資分類為長期投資。這些投資不用於交易目的並且按照成本減去減值損失來計量。

採用了香港會計準則第32和39號之後,這些證券分類的可供出售的投資。可供出售的投資是指那些指定為可供出售的或沒有分類的按照香港會計準則第39號所定義的其他金融資產類別的對上市和非上市權益性證券的非衍生性投資。在初始確認後,可供出售的投資按照公允價值計量,公允價值變動產生的損益作為權益的一個單獨的組成部份來確認,直至該投資出售,收回或轉讓,或者確定投資發生減值,在這時候,之前權益中確認的累積損益將轉入利潤表。

在組織化的金融市場中活躍交易的投資的公允價值參考資產負債表日收盤時市場的買入報價來確定。對於沒有活躍市場的投資,公允價值由估價技術來確定。此類技術包括,採用最近的公平市場交易;參照幾乎相同的其他工具的當前市場價值;現金流量的折現和期權定價模型。

當非上市的權益性證券的公允價值,因為(1)合理的公允價值估計範圍的變動對該投資而言是重大的,或者(2)在上述範圍內的各種估計值的概率不能夠合理地確定和用於估計公允價值,而不能可靠計量時,這類證券以成本計量。

在每一資產負債表日,本集團評估是否有發生在資產初始確認之後而導致可供出售的投資存在減值損失的意向或多項事件的客觀證據(「損失事件」),並且該損失事件會影響可以可靠估計的預計未來現金流量。

如果存在減值的客觀證據，之前直接在權益中確認的累計損失應從權益中轉出，並在利潤表中確認。在利潤表中確認的損失金額應為購買成本（減去本金的償還和攤銷）和當前公允價值之間的差額，減去可供出售投資之前在利潤表中確認的減值損失。

上述變更的影響在簡明中期財務報表的附註2中列示。根據香港會計準則39號的過渡性條款，比較金額沒作重列。

**(ii) 可換股債券**

採用了香港會計準則第32和39號之後，發行的可換股債券分為負債和權益兩部份。

當發行可換股債券時，負債部份的公允價值採用類似的非轉換債券的市場利率確定；該金額以攤余成本為基礎列示為長期負債，直至其轉換或贖回。

發行收入的剩餘部份分配為可轉換期權，在扣除交易成本後，在所有者權益中確認。在以後年度，可轉換期權的帳面價值不再重新計量。

交易成本按照可換股債券初始確認時，發行收入在負債和權益部份之間的分配基礎，在負債和權益部份之間分配。

上述變更的影響在簡明中期財務報表的附註2中列示。

**(d) 香港會計準則第40號－投資物業**

以前年度，投資物業公允價值的變動在投資物業的重估儲備中處理。如果總體重估價的減損超過總體重估價儲備的盈餘，該超出部份應記入損益表。之後的重估價盈餘都應記入損益表的貸方，直至抵消之前的減損。

採用了香港會計準則第40號之後，投資物業公允價值的變動所產生的損益都包括在發生當年的損益表中。投資物業報廢或出售的損益在報廢或出售當年的損益表中予以確認。

本集團採用了香港會計準則第40號的過渡性條款，將採用該準則的影響調整保留溢利的期初餘額，而不是重列比較金額，對簡明中期財務報表列報的最早期間追溯反映變更的影響。上述變更的影響在簡明中期財務報表的附註2中列示。

**(e) 香港財務報告準則第3號－企業合併，以及香港會計準則第36號－資產減值**

以前期間，對於在二零零一年四月一日以前收購產生的商譽／負商譽在收購當年的綜合資本儲備中抵減，除非對收購的業務進行處置或減值，該商譽／負商譽不會轉入利潤表中確認。

對於在二零零一年四月一日期及之內攤銷，收購產生商譽，作為資產列示，行認部部，並減值的並取在未來損失和費用確。對於在綜合損益表，何收購的餘年費用收。列時可其系統的部。

採用了香港財務報告準則第3號和香港會計準則第36號之後，收購產生商譽不再攤銷，而是每年進行減值測試（或在某些事項或情形變動的顯示帳面價值可能發生減值時更頻繁地進行）。任何已確認之商譽減值損失在以後期間不可以轉回。

本集團在被購買方的可辨認資產、負債和或有負債的公允價值中所占權益超過購買子公司和聯營公司成本的差額（之前稱為"負商譽"），在重新評估後，立即在損益表中確認。

香港財務報告準則第3號的過渡性條款要求本集團在二零零五年四月一日將商譽的累計攤銷的帳面價值在商譽的成本中抵減，並且終止確認負商譽的帳面價值（包括留在綜合資本儲備中的部份），將其轉入保留溢利。對於之前綜合資本儲備中抵減的商譽，仍在綜合資本儲備中抵減，並且當企業處置商譽相關的全部或部份業務，或當商譽相關現金產出單元發生減值時，不應將該商譽在損益表中確認。

上述變更的影響在簡明中期財務報表的附註2中列示。按照香港財務報告準則第3號的過渡性條款，比較金額沒作重列。

(f) 香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號－所得稅－已重估非折舊性資產的收回

以前期間，對於投資物業重估價產生的遞延稅項，按照銷售投資物業所適用的稅率為基礎確認。

採用香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號之後，本集團投資物業重估所產生的遞延稅項是按照物業是通過使用還是銷售來回收其帳面價值來確定。本集團確定將以使用投資物業來回收其帳面價值，因此採用其使用投資物業所適用的稅率來計算遞延稅項。

上述變更的影響在簡明中期財務報表的附註2中列示。該變更從最早列報期間追溯採用，比較金額已作重列。

## 2. 會計政策變更的影響

採用於簡明中期財務報表的附註1所載之香港會計準則及香港財務報告準則對截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月之本期溢利及每股盈利及於二零零五年三月三十一日之資產及負債及權益和少數股東權益及於二零零五年四月一日之權益之影響概述如下：

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
(a) 對本期溢利：		
於損益賬中增加土地及土地 使用權攤銷	(8,962)	(8,183)
於出售投資物業時將投資物業儲 備歸入保留溢利而非計入損益賬 因出售投資物業而於投資物業儲備 內沖回之遞延稅項	(18,569)	—
	—	7,075
	<u>(27,531)</u>	<u>(1,108)</u>
減少本期溢利之總影響		
歸屬於：		
本公司權益持有人	(27,520)	(1,097)
少數股東權益	(11)	(11)
	<u>(27,531)</u>	<u>(1,108)</u>
	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
(b) 對每股盈利：		
減少之影響		
— 基本	<u>(1.36)</u>	<u>(0.05)</u>
— 攤薄	<u>(1.30)</u>	<u>不適用</u>



	採用香港會計準則第17號之影響 港幣千元	採用香港會計準則第31號之影響 港幣千元	採用香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號之影響 港幣千元	淨影響 港幣千元
(c) 對於二零零五年三月三十一日				
資產及負債：				
(增加／(減少))				
資產				
物業及設備	(5,587)	605	—	(4,982)
租賃土地及土地使用權	1,038,829	—	—	1,038,829
發展中物業	(965,469)	410,912	—	(554,557)
持有之待發展物業	(108,377)	—	—	(108,377)
商譽	—	57,685	—	57,685
於共同控制實體之權益	—	(207,855)	—	(207,855)
預付款及定金	—	76,382	—	76,382
待售之發展中物業	(169,184)	—	—	(169,184)
租賃土地及土地使用權	167,227	—	—	167,227
預付款，按金及其他應收款	—	5,672	—	5,672
現金及銀行結存	—	23,600	—	23,600
	<u>(42,561)</u>	<u>367,001</u>	<u>—</u>	<u>324,440</u>
負債				
應付共同控制實體	—	79,556	—	79,556
應付賬款	—	26,004	—	26,004
其他應付款及應計負債	—	69,825	—	69,825
附息之銀行及其他借款	—	152,579	—	152,579
遞延稅項	—	39,037	(113)	38,924
	<u>—</u>	<u>367,001</u>	<u>(113)</u>	<u>366,888</u>
	<u>(42,561)</u>	<u>—</u>	<u>113</u>	<u>(42,448)</u>
(d) 淨影響反應於二零零五年三月三十一日之權益及少數股東權益如下：				
於以下項目之淨調整：				
儲備	(42,311)	—	113	(42,198)
少數股東權益	(250)	—	—	(250)
	<u>(42,561)</u>	<u>—</u>	<u>113</u>	<u>(42,448)</u>
			採用香港財務報告準則 第3號之影響 港幣千元	
(e) 對於二零零五年四月一日之權益：				
增加權益其為由終止確認於二零零五年三月三十一日之負商譽賬面值而將之轉入				
於二零零五年四月一日之儲備(保留溢利)中				<u>119,706</u>

### 3. 分類資料

本集團之營業額與除稅前溢利貢獻按主要業務分析如下：

	物業發展		物業投資		物業管理		公司及其他		綜合	
	截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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>526,504</u>	<u>412,236</u>	<u>9,712</u>	<u>13,329</u>	<u>1,748</u>	<u>1,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537,964</u>	<u>427,165</u>
分類業績	<u>93,003</u>	<u>87,849</u>	<u>62,591</u>	<u>4,193</u>	<u>(417)</u>	<u>(559)</u>	<u>(15,027)</u>	<u>(12,619)</u>	<u>140,150</u>	<u>78,864</u>
利息收入									255	274
融資成本									(6,754)	(8,111)
應佔聯營公司 虧損									-	(594)
除稅前溢利									<u>133,651</u>	<u>70,433</u>

本集團之營業額與除稅前溢利貢獻主要來自中華人民共和國（「中國」）之經營業務。

### 4. 其他收入 and 溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
利息收入	255	274
出售投資物業收益	16,826	33,832
出售附屬公司收益	24,353	-
出售聯營公司收益	-	3,060
出租設備收入	1,434	1,038
退回銷售稅金	2,420	-
銀行借款利息免除	-	8,584
壞賬回收	2,923	-
	<u>48,211</u>	<u>46,788</u>

## 5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元
可換股債券之利息	1,232	—
優先票據之利息	1,456	—
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	36,947	26,689
	<u>39,635</u>	<u>26,689</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(32,881)	(18,578)
	<u>6,754</u>	<u>8,111</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) (經重列) 港幣千元
折舊	2,087	3,991
減：於發展中物業資本化之款項	(571)	(386)
	<u>1,516</u>	<u>3,605</u>
商譽攤銷	—	892
商譽減值	999	—
租賃土地及土地使用權攤銷	8,962	8,183
	<u>8,962</u>	<u>8,183</u>

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
本期－其他地區		
本期列支	54,960	9,279
遞延稅項	2,222	21,647
	<u>57,182</u>	<u>30,926</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（二零零四年亦無需撥備）。

本集團之所得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。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本期本公司權益持有人應佔溢利75,905,000港元（二零零四年：39,942,000港元（經重列）），及本期內之已發行2,024,000,000股股份（二零零四年：2,024,000,000股）計算。

每股攤薄盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利77,137,000港元，調整假設有可換股債券在當期期初已全部轉換所節約的利息費用後計算所得及本期已發行加權平均股份2,120,138,813股。計算中所採用的加權平均股數是在每股基本盈利的計算中所採用的當期已發行股份2,024,000,000股，加上當期假設已行使所有購股權而無對價發行的以及假設所有的可換股債券於發行日已轉換而發行的加權平均股份96,138,813股。

於二零零四年九月三十日止之年度內，由於購股權之行使價高於本公司股份之平均市場價格，故於二零零四年九月三十日止之期間內未行使之購股權並無產生每股基本盈利之攤薄效應。於截至二零零四年九月三十日止期間，並無發行有可換股債券。

## 9. 中期股息

於二零零五年十二月二十三日召開之董事會會議，董事決議向股東派發中期股息，每股1港仙（二零零四年：無）。截至二零零五年九月三十日止六個月中期股息之金額的計算仍按預計於二零零六年一月十六日（其為確立在冊股東有權享有中期股息之股東名冊截止登記日）之2,105,250,000股已發行之股份（於二零零五年九月三十日已發行之2,024,000,000股股份加上於二零零五年十二月十六日按照簡明中期財務報表附註18所載轉換第一批可換股債券所發行之81,250,000股額外股份。）

## 10. 應收賬款

本集團之授信政策仍按個別項目情況並參照當時的市場環境而釐定。於資產負債表日期之應收賬款基於發票日期在扣除呆壞賬撥備後之賬齡分析載列如下：

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核) (經重列)
	港幣千元	港幣千元
0-30日	19,558	3,465
31-60日	6,815	637
61-90日	4,941	2,558
90日以上	55,513	23,930
合計	<u>86,827</u>	<u>30,590</u>

## 11. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核) (經重列)
	港幣千元	港幣千元
0-30日	663	8,152
31-60日	3,152	131
61-90日	213	5,126
90日以上	141,929	116,735
合計	<u>145,957</u>	<u>130,144</u>

## 中期股息

董事會決議派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1仙(二零零四年：無)予於二零零六年一月十六日(星期一)營業結束時名列在本公司股東名冊之股東。該股息預計將於二零零六年二月七日或前後派發。

## 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。

於二零零五年九月三十日，本集團的淨借貸額(附息之銀行及其他借貸、優先票據及可換股債券減現金與銀行結存及銀行存款)約為12.47億港元，淨負債與股東權益的比例於二零零五年九月三十日約為84.37%(其計算方式為本集團淨借貸額與其約14.78億港元總淨資產之百分比)，較於二零零五年三月三十一日之淨負債與股東權益比例約81.75%[(經重列)]上升約2.62%。

於二零零五年七月七日，本公司與Mellon HBV Alternative Strategies LLC，一獨立第三方，訂立認購協議，內容有關分別發行及認購以本公司全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之100%全部股份作抵押之為數17,500,000美元(約相等於136,500,000港元)、30,000,000美元(約相等於234,000,000港元)及12,500,000美元(約相等於97,500,000港元)之優先票據、額外票據及可換股債券。於二零零五年八月五日，所有優先票據及可換股債券合共30,000,000美元(約相等於234,000,000港元)已被認購。截至二零零五年九月三十日，額外票據概未被認購。

優先票據利率為年息9%，並於二零零八年八月四日到期全數歸還。可換股債券(經之後於二零零五年十一月十日修訂後)按四批發行，每批金額為3,125,000美元(約相等於24,375,000港元)。第一及第二批之換股價為每股0.3港元，而第三及第四批之換股價為每股0.5港元。第一、二、三及四批之換股期將分別於截至二零零五年十二月三十一日、二零零六年六月三十日、二零零六年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之前第十一個營業日屆滿。可換股債券之利率為倫敦銀行同業拆息加1.5%年利率。

發行優先票據及可換股債券所得之款項已用於本集團上海發展項目之開發。發行優先票據及可換股債券為本集團之營運提供了額外的營運資金。

## 借貸及抵押

於二零零五年九月三十日，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	<u>3,082</u>
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	391,208
於第二年內	189,591
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	<u>8,250</u>
	<u>589,049</u>
優先票據、可換股債券及其他貸款償還期：	
一年內或提出要求時	387,804
於第二年內	379,762
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	147,308
五年以上	<u>12,441</u>
	<u>927,315</u>
總額	<u><u>1,519,446</u></u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	1,276,861
港元	11,332
美元	<u>231,253</u>
總額	<u><u>1,519,446</u></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) 本集團若干於二零零五年九月三十日賬面總值約為2,000萬港元之投資物業；
- (ii) 本集團若干於二零零五年九月三十日賬面總值約為11.97億港元之土地使用權；

- (iii) 本集團若干於二零零五年九月三十日賬面總值約為4.22億港元之待發展中物業；
  - (iv) 本集團若干於二零零五年九月三十日賬面總值約為5,900萬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) 於二零零五年九月三十日，若干其它借貸仍以本公司全資附屬公司，上海新宏大置業有限公司，之100%股東權益作抵押。
- (c) 可換股債券及優先票據仍以本公司全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之100%全部股份作抵押。

## 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，於二零零五年七月宣佈了約2%的輕微升值，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

於二零零五年九月三十日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為796,800,000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。

於二零零五年九月三十日，本集團為一家共同控制實體之若干貸款提供公司擔保約1.93億港元，其仍扣除關連本集團之擔保金額，原因為於本期內本集團已按比例合併該共同控制實體之帳目。

## 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有1,725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。

## 業務回顧

於上半個財政年度，本集團有令人滿意的業績表現。本期的股東應佔溢利由去年同期的3,994萬港元（經重列）增加至7,591萬港元，升幅約90%，本期之營業額為5.38億港元，較去年同期的4.27億港元增長約26%。

物業銷售的營業額由去年同期之4.12億港元上升約28%至本期約5.27億港元。本期內營業額主要來源於武漢麗水佳園第三期，鞍山綠色智慧城第五期，鞍山麗水佳園、北京麗水佳園別墅第一期及武漢麗水佳園第五期地塊之銷售，分別佔物業銷售營業額的46.69%，13.86%，12.51%、8.60%及18.03%。其餘0.31%乃出售廈門鷺江新城及廈門香港花園之若干剩餘商業面積所得。

物業出租業務方面，本期內的租金收入較去年同期下降約27%至約970萬港元，下降的主要原因為去年及本期內陸續出售武漢華中•萬商廣場之商業面積所致。出售該等物業為本集團於本期內帶來了可觀的現金流量以及盈利貢獻。上海金橋大廈之商業／寫字樓出租表現已有改善，並開始為本集團帶來正數的貢獻。於瀋陽東北家飾城建設一個汽車及相關零配件市場的籌備工作還在進行中，本期內該物業的租金收入並不顯著。

物業管理營運方面，本期內的表現有輕微的改善，營業額與去年同期比較上升約9%。而虧損額由去年559,000港元收窄至本期的約417,000港元。

為應付業務擴展的需求，本集團繼續招聘高素質的僱員進入管理隊伍。由於業務活動的增加，包括加強鑄造企業品牌的活動，行政費用與去年同期比較增加8.9%至2,430萬港元。沿海綠色家園企業品牌被由國務院發展研究中心企業所，清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成的具有權威性的中國房地產研究組評為十大最具價值品牌之中國房地產企業之一。

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49%至3,960萬港元。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。

於本期內，本公司發行了若干優先票據及可換股債券予一獨立第三方，共金額為3,000萬美元（約相等於2.34億港元），其為本集團增添了營運資金。該交易的詳情載於「財政資源及流動資金」一節。

本期的股東應佔溢利錄得比去年同期約90%的增長。本集團的業績進步主要原因為本期內錄得較高的銷售量及銷售的邊際利潤也較高，同時出售於武漢華中•萬商廣場的若干投資物業也帶來較可觀的其他收入及溢利。

於本報告期內，本集團首次採用載列於簡明中期財務報表附註1的新的及經修訂的香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。該採用所帶來之影響已於簡明中期財務報表附註2概述，其中有導至減低本期之利潤2,750萬港元之影響。

## 展望

中國中央政府推行之冷卻房地產之宏觀調控政策在不同的城市對房地產購買慾產生了不同程度的影響。然而本集團對中國房地產市場的整體發展仍然保持審慎樂觀，由中國經濟增長及城市化帶動的房屋需求預計會持續出現。本集團開發項目的地域分散佈局可使本集團減低依賴於單一地域市場的風險。並且，本集團被評為十大最具價值品牌之中國房地產企業之一。結合本集團的正確經營策略及已經證明的經營能力，本集團對延續其出色的業績表現充滿信心。

## 遵守企業管治常規守則

於二零零五年十二月，本公司已根據上市規則附錄14企業管治常規守則（「企業管治守則」）守則條文B.1規定之權責範圍而成立薪酬委員會。同時，本公司亦已採納並修訂審核委員會權責範圍，使其與企業管治守則的守則條文一致。

截至二零零五年九月三十日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則內所載之適用守則條文，除以下偏離外：



守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，但須膺選連任。本公司之非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則在本公司之股東周年大會上輪值告退及可膺選連任。

守則條文A.4.2規定所填補臨時空缺而獲委任之董事，應在委任後的首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年或任何新增之董事會成員可任職至下屆股東周年大會為止，屆時彼等可連任。而且，在每一屆股東周年大會上，三分之一（或倘若其人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之數目）當時在任及自上次獲選起計最長之董事須輪值告退，但董事會主席或本公司董事總經理則不計算入須要退任之董事數目之內。

守則條文A.5.4規定董事會應採納一套要求不低於上市規則附錄10所載之標準守則所規定的標準，作為有關僱員進行本公司證券交易的指引。本公司嚴禁進行本公司證券交易。

本公司致力推行高企業管治水平，董事會於今天的董事會會議上議決如下：

1. 本公司所有非執行董事之委任將有指定任期，每三年一次在股東周年大會上輪值告退及可膺選連任，對本公司細則之有關修訂，將於二零零六年舉行之股東周年大會上，建議提呈股東批准。
2. 本公司將採納一套要求不低於標準守則所規定的標準，作為有關僱員進行本公司證券交易的守則。

### 遵守標準守則及董事進行證券交易守則

本公司已採納一套要求不低於標準守則所規定的標準，作為本公司董事進行證券交易的行為守則（「該守則」）。經本公司向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於本期間內，一直遵守標準守則及該守則的規定。

### 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二零零五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。

### 暫停股份過戶登記

本公司將由二零零六年一月十七日（星期二）至二零零六年一月十九日（星期四）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有預計將於二零零六年二月七日（星期二）或前後派付之中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票及轉讓表格最遲須於二零零六年一月十六日（星期一）下午四時前送達登捷時有限公司，其於二零零六年一月二日之地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下而由二零零六年一月三日起其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 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，二零零五年十二月二十三日

\* 僅供識別

於本公佈日期，董事會之成員為曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭榮波先生及林振新先生（均為執行董事）、鄭洪慶先生（非執行董事）、鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生（均為獨立非執行董事）。

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」