



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)

(股份代號：1124)

二零零七年三月三十一日止年度業績

摘要：

1. 本年度之股東應佔溢利約為港幣1.267億元，較去年增加約20.7%。
2. 本年度之收入約為港幣20.122億元，較去年增加約165.1%。
3. 本年度之股東應佔溢利約為港幣1.267億元，已扣除與已發行可換股債券有關之衍生負債公允價值調整產生之非經營性列支約港幣1.665億元，較去年列支約港幣0.266億元有顯著增加。在扣除該非經營性列支前，股東應佔溢利約為港幣2.932億，較去年相同基準下增加122.8%。
4. 董事會建議派發本年度末期股息每股港幣1仙。

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」)截至二零零七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：

綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入		2,012,246	759,107
銷售成本		<u>(1,528,766)</u>	<u>(538,574)</u>
毛利		483,480	220,533
投資物業公允價值增加		79,575	1,681
出售與物業有關之附屬公司溢利		39,420	25,801
部份出售與物業有關之附屬公司溢利		29,053	—
出售投資物業溢利		—	19,436
其他收入		51,482	27,347
市場推廣及銷售費用		(31,779)	(1,185)
行政費用		(88,381)	(66,402)
可換股債券衍生負債部份之公允價值虧損		(166,484)	(26,643)
其他費用		(6,192)	(13,152)
財務成本	3	(34,778)	(15,574)
分佔聯營公司之虧損		<u>(906)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	4	354,490	171,842
所得稅開支	5	<u>(228,905)</u>	<u>(65,781)</u>
本年溢利		<u>125,585</u>	<u>106,061</u>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
歸屬於：			
本公司權益持有人		126,703	105,035
少數股東權益		(1,118)	1,026
		<u>125,585</u>	<u>106,061</u>
股息			
中期		23,155	21,053
擬派末期		27,594	22,129
		<u>50,749</u>	<u>43,182</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股溢利	6		
— 基本		<u>5.69港仙</u>	<u>5.13港仙</u>
— 攤薄後		<u>5.62港仙</u>	<u>5.07港仙</u>

綜合資產負債表

二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		88,327	18,503
投資物業		507,321	302,765
預付租賃土地款		91,520	4,819
商譽		67,643	66,247
於聯營公司之權益		114,027	—
可供出售投資		3,047	560
附抵押銀行存款		152,166	60,209
		<u>1,024,051</u>	<u>453,103</u>
流動資產			
發展中物業		6,726,632	3,785,205
已竣工之待售物業		427,547	224,809
應收賬款	7	148,249	66,027
預付款、按金及其他應收款		707,905	546,550
應收共同控制實體款項		10,425	—
可回收稅金		4,624	18,205
附抵押銀行存款		219,339	38,715
現金及銀行結存		952,749	265,754
		<u>9,197,470</u>	<u>4,945,265</u>
流動負債			
應付賬款	8	74,122	171,276
已收按金及遞延收入		1,085,906	576,479
其他應付款及應計負債		1,211,807	433,834
欠本公司主要股東款項		12,070	44,503
欠共同控制實體款項		—	78,911
應付稅金		206,878	66,604
附息之銀行及其他借貸		764,336	701,850
可換股債券之衍生負債部份		154,839	27,745
		<u>3,509,958</u>	<u>2,101,202</u>
總流動負債		<u>3,509,958</u>	<u>2,101,202</u>
淨流動資產		<u>5,687,512</u>	<u>2,844,063</u>
總資產減流動負債		<u>6,711,563</u>	<u>3,297,166</u>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
股本及儲備			
股本		231,552	210,525
儲備		1,721,941	1,373,444
擬派末期股息		27,594	22,129
		<u>1,981,087</u>	<u>1,606,098</u>
本公司權益持有人應佔權益		1,981,087	1,606,098
少數股東權益		430,929	40,628
		<u>2,412,016</u>	<u>1,646,726</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借貸		3,359,250	913,198
長期應付款		230,278	7,058
遞延稅項		710,019	730,184
		<u>4,299,547</u>	<u>1,650,440</u>
總非流動負債		4,299,547	1,650,440
		<u><u>6,711,563</u></u>	<u><u>3,297,166</u></u>

附註

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

2. 應用新訂及修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用若干由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等新香港財務報告準則於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或以後開始之會計期間生效。採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期採納該等準則、修訂或詮釋對本集團綜合財務業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(國際財務報告)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告)詮釋第9號	重估隱含之衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告)詮釋第10號	中期財務申報及減值 ⁵
香港(國際財務報告)詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ⁶
香港(國際財務報告)詮釋第12號	服務專營安排 ⁷

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

3. 財務成本

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行借貸及其他借貸須於五年內全數償還之利息	233,484	108,012
可換股債券利息	46,675	5,085
其他借貸須於五年內全數償還之利息	46,380	9,239
其他借貸無須於五年內全數償還之利息	620	378
	327,159	122,714
減：於發展中物業資本化之款項	(292,381)	(107,140)
	34,778	15,574

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
售出物業之成本	1,422,935	499,671
物業、廠房及設備之折舊	5,500	6,533
減：於發展中物業資本化之款項	(2,625)	(1,290)
	<u>2,875</u>	<u>5,243</u>
土地及樓宇之營運租約之最低租金	6,075	3,286
減：於發展中物業資本化之款項	(2,933)	(1,462)
	<u>3,142</u>	<u>1,824</u>
核數師酬金	2,400	1,600
員工成本(包括董事酬金)	63,986	33,821
退休金計劃供款	6,653	3,012
減：於發展中物業資本化之款項	(31,214)	(12,041)
	<u>39,425</u>	<u>24,792</u>
分佔共同控制實體之稅項 ^⑥	137,372	—
長期服務金撥備	271	190
其他應收款及預付款之撥備(回撥)*	1,477	(4,355)
出售物業、廠房及設備之虧損(盈餘)	284	(35)
解除預付租賃土地款項**	1,256	114
銀行利息收入 [#]	(6,601)	(312)
外幣匯兌差額，淨額	1,419	3,366
總租金收入	(6,101)	(12,601)
減：支出費用	1,268	5,415
	<u>(4,833)</u>	<u>(7,186)</u>
租金收入淨額	(4,833)	(7,186)
營業稅撥備撥回 [#]	(1,051)	(7,901)
其他應付款免除	(3,250)	—
收購一家附屬公司額外權益之折讓	—	(17,323)
	<u>—</u>	<u>(17,323)</u>

^⑥ 已包含於綜合損益賬之「所得稅開支」科目中。

* 已包含於綜合損益賬之「其他費用」科目中。

** 已包含於綜合損益賬之「行政費用」科目中。

已包含於綜合損益賬之「其他收入」科目中。

5. 所得稅開支

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	208,434	81,162
往年度超額撥備	—	(3,396)
中國境內土地增值稅	46,617	—
遞延稅項	(26,146)	(11,985)
	<u>228,905</u>	<u>65,781</u>
本年度稅項總列支	<u>228,905</u>	<u>65,781</u>

6. 本公司普通股權益持有人應佔每股溢利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄後溢利按下列數據計算：

盈利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本公司權益持有人應佔本年度溢利及計算每股基本及攤薄後溢利之溢利	<u>126,703</u>	<u>105,035</u>

股份數目

	二零零七年	二零零六年
計算每股基本溢利之普通股加權平均數	2,224,893,397	2,047,595,890
攤薄潛在普通股購股權之影響	<u>28,322,978</u>	<u>22,789,268</u>
計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數	<u>2,253,216,375</u>	<u>2,070,385,158</u>

由於轉換本公司可換股債券將導致年內及過往年度每股溢利增長，故每股攤薄後溢利之計算並無計及本公司可換股債券之轉換。

7. 應收賬款

本集團之授信政策乃按個別項目情況並參照當時市場環境而釐定。應收賬款無利息承擔。

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日基於合約日期之賬齡分析如下：

	二零零七年		二零零六年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	75,688	51	35,074	53
31-60日	52,268	35	1,676	3
61-90日	10,241	7	1,991	3
90日以上	10,052	7	27,286	41
	<u>148,249</u>	<u>100</u>	<u>66,027</u>	<u>100</u>

8. 應付賬款

應付賬款並無利息承擔，於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年		二零零六年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	18,394	24	43,383	25
31-60日	445	1	578	—
61-90日	416	1	6,494	4
90日以上	54,867	74	120,821	71
	<u>74,122</u>	<u>100</u>	<u>171,276</u>	<u>100</u>

9. 分類資料

業務分類

以下為本集團按業務分類之收入及溢利之資料：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>2,002,712</u>	<u>742,927</u>	<u>6,101</u>	<u>12,601</u>	<u>3,433</u>	<u>3,579</u>	<u>2,012,246</u>	<u>759,107</u>
分類業績	<u>598,769</u>	<u>175,433</u>	<u>75,280</u>	<u>45,056</u>	<u>(2,034)</u>	<u>(1,050)</u>	<u>672,015</u>	219,439
未分配公司開支							(288,442)	(32,335)
利息收入							6,601	312
財務成本							(34,778)	(15,574)
分佔聯營公司之虧損							(906)	—
除稅前溢利							354,490	171,842
所得稅開支							(228,905)	(65,781)
本年溢利							<u>125,585</u>	<u>106,061</u>

10. 比較數字

於本年度，比較數字已重列以符合本年度之呈列方式。

業務討論與分析

財務回顧

截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣20.122億元，較去年之港幣7.591億元增長約165.1%。除稅前溢利增長約106.3%至港幣3.545億元。經扣除由於與本公司發行可換股債券有關之衍生負債之公允價值調整而產生之非經營列支約港幣1.665億元(較去年之支出約港幣0.266億元大幅增加，乃由於年內額外發行可換股債券及本公司股份之股價上升所致)後，股東應佔溢利增長約20.6%至約港幣1.267億元。不計該項列支，股東應佔溢利為港幣2.932億元，以同等基準計較去年增長122.8%。於本回顧年度，本集團之溢利乃主要由於北京麗水佳園別墅、北京賽洛城、鞍山綠色智慧城、武漢麗水佳園及江西麗水佳園之物業出售及完工所致。

業務分析

收入

下表載列按業務劃分之本集團之收入連同經營業績貢獻之明細：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零七年		二零零六年	
	收入 港幣千元	經營 業績貢獻 港幣千元	收入 港幣千元	經營 業績貢獻 港幣千元
物業銷售	2,002,712	598,769	742,927	175,433
租金收入	6,101	75,280	12,601	45,056 (註)
物業管理	3,433	(2,034)	3,579	(1,050)
總計	<u>2,012,246</u>	<u>672,015</u>	<u>759,107</u>	<u>219,439</u>

註：包括約港幣0.796億元(二零零六年：港幣零元)之重估於本年度竣工之物業產生之盈餘，該等物業被持有作投資物業。截至二零零六年三月三十一日止年度，有關款項包括約港幣0.194億元之出售投資物業之溢利。

本集團本年度之收入主要源自中國內地之業務。

物業銷售

憑藉物業市場興旺，本集團之物業銷售達致歷年最高點，錄得銷售收入達港幣20.027億元，較去年增長169.6%。該收入主要來自北京麗水佳園別墅第一及二期、北京賽洛城第一及二期、江西麗水佳園第一及二期、鞍山綠色智慧城及武漢麗水佳園，分別佔物業銷售收入之約18.5%、62.6%、9.7%、6.3%及2.0%。餘下0.9%之收入乃源自銷售本集團舊發展項目之餘下存貨。

物業租賃

就租賃業務而言，物業租賃之收入由去年之約港幣1,260萬元減少51.6%至約港幣610萬元。該減少主要由於去年已出售武漢華中•萬商廣場之餘下部份，該廣場為本集團上一年度之主要租金收入來源。本年度租金收入主要來自由本集團持有於上海金橋大廈及瀋陽東北家飾之物業。

於瀋陽東北家飾城建設一個農業產品市場之計劃已告擱置，原因為本集團與一家主要農業產品連鎖店特許經營權擁有者無法達成詳細之合作條件。本集團正在為該物業研究其他商業計劃。

本年度，本集團已完成北京賽洛城第一及二期之商業面積，該商業面積之大部份建築面積約12,500平方米現正由本集團持有作投資物業。本集團現正安排將該等商業面積租予零售店經營商。本集團計劃於二零零七年十月舉行商場之開業儀式。

物業管理

相對去年港幣110萬元之虧損，本年本集團之物業管理錄得虧損約港幣200萬元。本集團致力於提供綜合及具附加價值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間良好之關係及鞏固品牌形象。

毛利率

因大部份於本年內竣工之物業均處於開發之初期階段，其利潤率通常低於開發後期之利潤率。因此，本集團之整體毛利率由去年之29%降低至約24%。然而，本集團相信平均售價及發展項目後期之毛利率將於未來年度提高。

投資物業公允價值增加

有關增加指因重估於年內落成之北京賽洛城第一及二期之商業面積12,500平方米所產生之盈餘及由本集團持作投資物業。

出售與物業有關之附屬公司溢利

本年度之溢利主要源自出售鞍山綠色智慧城項目及Shanghai Riviera Villa 項目之餘下物業權益。去年錄得之溢利主要源自出售武漢華中•萬商廣場之餘下物業權益。有關出售乃以向有關項目持有公司出售股東權益方式進行。

部份出售與物業有關之附屬公司溢利

該項溢利主要指出售大連星海灣項目50%股東權益之溢利。

出售投資物業溢利

去年錄得之溢利源自出售武漢華中•萬商廣場之若干投資物業。

市場推廣及銷售費用

由於收入增加，市場推廣費用由去年之港幣120萬元增至港幣3,180萬元。此外，由本年度起，於發展中物業資本化之市場推廣及銷售費用於項目完成時列入損益賬之市場推廣及銷售費用，而去年該等費用包含於所出售物業之成本內。

行政費用

為支持業務擴展，本集團之總部及旗下項目公司繼續招聘高質素之僱員加盟管理隊伍。於二零零六年四月，本集團遷址至新總部，新總部面積2,862平方米，位於深圳市一幢新寫字樓內。由於業務活動的增加，行政費用與去年同期比較增加約33.1%至約港幣8,840萬元。

可換股債券之衍生負債部份之公允價值虧損

可換股債券之衍生負債部份之公允價值虧損增加約525.9%，由港幣2,660萬元增至港幣1.665億元，皆因本公司股價顯著上升及於年內增發可換股債券所致。此為非經營虧損且不涉及任何現金流出。全部未償付可換股債券已於結算日後轉換為本公司股份。

財務成本

本集團本年度產生資本化前財務成本(主要為銀行及其他借貸，包括優先票據及可換股債券之利息)港幣3.272億元，較去年之港幣1.226億元增加約166.7%。上升之主要原因是為擴展業務包括開發現有項目以及購買新開發項目籌措資金，從而增加整體銀行及其他借貸。

分佔聯營公司之虧損

分佔聯營公司之虧損指分佔年內收購之上海豐華(集團)股份有限公司(「上海豐華」)之虧損，因為其發展項目年內尚未竣工。

完成的總建築面積

於本財政年度，本集團已完成多個開發項目，總建築面積合計約489,041平方米，其中本集團應佔約436,851平方米，比去年的約296,600平方米及291,374平方米分別增加約65%及50%。

收購新項目

於回顧年度，本集團收購了以下項目權益：

項目	估計總建築面積	本集團權益	發展類別
大連星海灣項目	343,900平方米	100%	住宅／商業
北京順義項目(註)	203,000平方米	70.8%	附商業之住宅
成都都江堰項目(註)	505,357平方米	100%	附商業之住宅
瀋陽渾南項目	533,600平方米	100%	住宅／商業

註：該等項目乃處在土地開發階段，其包括安排對現有居民的拆遷及對土地作物業開發的規劃設計建議並獲取有關政府部門的批准。本集團擁有該等土地開發權益。而進一步獲取該等項目之土地使用權將需經過公開的招標或拍賣程序。

其他收購

於本年度，本集團收購了在上海證券交易所上市之上海豐華之21.13%之已發行股本，並成為上海豐華之單一最大股東。收購乃為本集團取得國內上市公司重大權益之策略性行動，該行動突顯本集團有能力捕捉中國資本市場之機會。本集團將該項投資按成本列賬。根據上海豐華股東於二零零六年十二月二十九日採納之股份重組計劃，本集團於上海豐華21.13%的股權（或39,719,503股股份）受到自二零零七年三月一日開始的三年禁售期限限制。於二零零七年三月三十一日，按上海證券交易所所報的上海豐華的收市股價為每股人民幣9.87元，高於本集團財務報表所載之每股賬面成本約247%。

於年內，本集團向合營夥伴收購北京賽洛城發展項目之其餘全部50.25%股東權益。是項收購令本集團於該極具潛力的重大發展項目的股權增至100%。

優先票據及可換股債券

於本年度，本集團發行了若干優先票據及可換股債券予若干獨立第三方，共金額為1億美元（約相等於港幣7.8億元），其為本集團增添了營運資金。該等交易之詳情載於「財政資源及流動資金」一節。

企業品牌

於二零零六年，「沿海綠色家園」企業品牌連續三年名列十大最具價值品牌之中國房地產企業。該名單由國務院發展研究中心、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發表。本集團亦名列世界品牌實驗室於二零零六年發表之中國最具影響力品牌之名單之中。

展望

中國國內生產總值於二零零六年錄得了10.7%的增長，預期中國經濟將持續向好發展，而本集團將在持續良好的經濟環境下受益。針對房地產行業實施的緊縮措施（包括在物業開發的方向、稅務、資金及土地供應等方面）在長遠來看預計將會為房地產行業帶來一個穩定及可持續的市場。而對開發商更嚴格的規範及資金的更高要求，預計將削弱較小型開發商的市場競爭力，對較大型及有較多資源的開發商則會有較多的機會。本集團相信已具備接受新一輪挑戰及捕捉新一輪機會的能力，因為本集團擁有一支具有豐富經驗及資歷的管理團隊，企業品牌在房地產行業得到廣泛認同，資金資源有內部及外部來源的支撐（包括通過國內及國外金融市場的渠道），以及擁有一個優質和地域佈局廣泛的物業開發項目組合。

擬派末期股息

董事會建議本年度派發末期股息每股1港仙給名列於二零零七年九月七日之股東名冊上之股東。

擬派發之末期股息須經本公司股東於即將舉行之股東週年大會批准。

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。

於二零零七年三月三十一日，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抵押銀行存款)約為港幣27.993億元，淨借貸與股東權益的比率(其計算方式為本集團淨借貸額與總淨資產之百分比)約為116.1%，較於二零零六年之約75.9%上升約40.1%。淨負債與總資產的比率約為27.4%，相比於去年的約為23.2%。此等比率有所上升的主要原因乃於本年內發行如下所詳載之優先票據及可換股債券而使本公司之借貸增加。

附註：於結算日後，於二零零七年七月二十三日，4,000萬美元(約港幣3.12億元)可換股債券之持有人將4,000萬美元可換股債券全數轉換為443,862,857股本公司普通股。是項轉換顯著改善了本集團的借貸與股東權益的比率。

根據二零零六年三月三十日簽訂之認購合同，於二零零六年四月四日，本公司發行了4,000萬美元(約相等於港幣3.12億元)之優先票據予若干獨立第三方。該等優先票據之票息為年利率9%，並於二零零八年八月四日到期全數歸還。優先票據乃以本公司全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之100%全部已發行股本作抵押。

根據二零零六年六月三十日簽訂之認購合同，於二零零六年七月六日，本公司發行了2,000萬美元(約相等於港幣1.56億元)之優先票據予一個獨立第三方。該等優先票據之票息為年利率9%，並於二零零八年八月四日到期全數歸還。優先票據乃以本公司全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之100%全部已發行股本作抵押。

根據二零零六年六月三十日簽訂之認購合同及本公司於二零零六年七月二十一日舉行之股東特別大會股東的批准，本公司發行了4,000萬美元(約相等於港幣3.12億元)之可換股債券予一個獨立第三方，可換股債券之票息為年利率4.75%，以本公司之全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之全部已發行股本作第二優先抵押，並於二零零九年十二月三十日到期，惟其有賦予認購方一項認沽權，於二零零九年六月三十日至到期日期間，認購方可要求提前贖回可換股債券。若可換股債券沒有轉換為本公司之普通股，則於到期日其將會被按發行價值4,000萬美元之145%贖回。可換股債券可於其到期期限內以每普通股港幣0.7元轉換為本公司之股本。

發行優先票據及可換股債券所得之款項用於本集團發展項目之開發及作為營運資金。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。

於二零零六年十二月十八日，於二零零五年八月五日發行的第三及第四批可換股債券持有人行使了第三及第四批可換股債券之轉換權，藉此每股面值港幣0.1元共97,500,000股股份按換股價每股港幣0.5元被配發及發行。該97,500,000股股份佔本公司經擴大後已發行股本約4.2%及在各方面享有與本公司現有已發行股份之同等權益。

於二零零六年十二月四日，根據於一九九七年九月二十日採納之購股權計劃授出之5,120,000購股權持有人行使所附之購股權，因而5,120,000股每股面值港幣0.1元之股份按行使價每股港幣0.2元配發及發行。該5,120,000股股份佔本公司經擴大後已發行股本約0.2%及在各方面享有本公司現有已發行股份之同等權益。

借貸及抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
於一年內或提出要求時	559,443	451,668
於第二年內	983,706	378,604
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	636,630	63,624
	<u>2,179,779</u>	<u>893,896</u>
其他借貸(包括優先票據及可換股債券)償還期：		
於一年內或提出要求時	204,893	250,182
於第二年內	1,485,753	197,064
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	246,770	262,754
五年以上	6,391	11,152
	<u>1,943,807</u>	<u>721,152</u>
	<u>4,123,586</u>	<u>1,615,048</u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
人民幣	3,306,083	1,401,468
港幣	—	5,550
美元	817,503	208,030
	<u>4,123,586</u>	<u>1,615,048</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) 本集團若干於二零零七年三月三十一日賬面總值約為港幣5.06億元之投資物業(二零零六年：港幣2.83億元)；
 - (ii) 本集團若干於二零零七年三月三十一日賬面總值約為港幣41.61億元之發展中物業(二零零六年：港幣28.45億元)；
 - (iii) 本集團若干於二零零七年三月三十一日賬面總值約為港幣2.11億元之已竣工之待售物業(二零零六年：港幣1.66億元)；
 - (iv) 本集團若干於二零零七年三月三十一日之銀行存款金額約為港幣3.25億元(二零零六年：港幣0.68億元)；及
 - (v) 本公司及若干附屬公司之公司擔保。
- (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85%的股東權益、本集團於共同控制實體，北京高盛置業有限公司之股東權益及本集團賬面值約為港幣1.13億元(二零零六年：港幣1.13億元)之持有待發展物業作抵押。
- (c) 可換股債券及優先票據(包含於其他借貸)乃以沿海物業發展有限公司(本公司之全資附屬公司)之100%全部已發行股票作抵押。

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國(「中國」)，大部份的收入與支出均為人民幣，人民幣兌其他貨幣的匯率於過去期間都處於上升趨勢，有利於本集團的營運，因為本集團的所有重大資產(主要為物業開發項目)均位處於中國境內，而將為本集團帶來人民幣的收入，因此董事會看不到於可見的將來任何人民幣匯率的波動會對本集團之營運造成重大之不利影響。

本公司於二零零六年四月四日與獨立第三方財務機構簽訂一項貨幣調期合約，於二零零八年八月五日，本公司將支付人民幣461,207,500元之議定金額（並需每半年支付以固定年息率6.33%計算之利息），同時收取57,500,000美元之議定金額（並可每半年收取以固定年息率9%計算之利息）。該項貨幣調期合約是用作對沖本公司以美元為貨幣單位之借款。

或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為港幣8.902億元（二零零六年：港幣3.929億元），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。本集團亦已就一間聯營公司獲授之信貸向銀行提供為數約港幣0.235億元（二零零六年：港幣零元）之擔保。

土地增值稅

中國國家稅務總局（「稅務總局」）於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函【2004】第938號之公告。其後，稅務總局於二零零六年十二月二十八日發出國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序，有關法例已於二零零七年二月一日生效。本集團以往已按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率（介乎0.5%至3%不等）而支付及確認預繳土地增值稅。在向本集團物業發展所在若干相關城市之稅務顧問和稅務局諮詢後，據了解有關二零零六年十二月二十八日之公告之執行詳情尚未公佈。由於欠缺執行規則及程序之詳情，故此本集團尚未能確定是否需要於已支付及確認預繳土地增值稅之上額外計提土地增值稅。然而，本集團決定現時採用較謹慎保守態度，於本年度為此項或有負債作全額預提。於截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表中，已就土地增值稅作出總撥備達港幣46,617,000元。倘該稅對過往年度之影響變得明確及肯定時，該撥備可能有部份需作撥回。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有1,845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。

結算日後事項

- (a) 根據董事會薪酬委員會於二零零七年四月十二日召開之會作出之批准，本公司根據二零零二年九月二十四日採納之購股權計劃分別向本公司之董事及高級管理層授出77,000,000股及48,940,000份購股權。該等購股權以每股港幣1.2元之行使價（該價格高於本公司股份緊隨授出建議前買賣之五天平均收市價每股港幣1.182元及本公司股份於授出建議日期買賣之收市價每股港幣1.17元）授出。
- (b) 於二零零七年六月二十九日，本集團訂立買賣合約，以總代價約港幣3.31億元出售總建築面積約299,400平方米（不包括停車場空間、學校及醫院空間（如有））之瀋陽渾南項目第一期之80%權益及總建築面積約178,000平方米（不包括停車場空間、學校及醫院空間（如有））之瀋陽渾南項目第二期之20%權益予AG Asia Realty Fund（「AG」）（「出售事項」）。出售事項之完成須待（其中包括）獨立股東於即將舉行之股東特別大會上批准，方可作實。

- (c) 於二零零七年七月二十三日，於二零零六年七月二十一日發行的4,000萬美元之可換股債券持有人行使了該4,000萬美元可換股債券之轉換權，藉此每股面值港幣0.1元共443,862,857股股份按換股價每股港幣0.7元被配發及發行。該443,862,857股股份佔本公司經擴大後已發行股本約16.1%及在各方面享有與本公司現有已發行股份之同等權益。

企業管治

董事認為，本公司已遵守於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之條文規定。

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，各董事於截至二零零七年三月三十一日止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。審核委員會已審閱本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司並沒有購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零七年九月七日至二零零七年九月十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，其間不會登記任何本公司股份轉讓。為符合資格獲派發擬派發之末期股息，股東須填妥所有本公司股份過戶文件，並連同有關股票於二零零七年九月六日下午四時前交回本公司股份過戶登記處。

承董事會命
曾文仲
主席

香港，二零零七年七月二十五日

* 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、林振新先生、吳欣先生及辛向東先生（均為執行董事）、鄭洪慶先生、歐力飛先生、William F. Harley III先生（別名Mickey Harley）、胡愛民先生、張宜均先生及張化橋先生（均為非執行董事）、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）。