



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責任公司)
(股份代號：1124)

截至二零零八年三月三十一日止年度之全年業績

摘要：

1. 本年度之本公司權益持有人應佔溢利約為港幣3.647億元，較去年增加約188%。
2. 本年度之收入約為港幣37.222億元，較去年增加約85%。
3. 未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司發行可換股債券及認股權證之衍生工具部份公允價值調整所產生之非現金開支淨額前溢利為港幣12.819億元，按相同基準計算較去年增加約105%。

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」)截至二零零八年三月三十一日止年度經審核綜合業績與去年比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	3	3,722,156	2,012,246
銷售成本		(2,509,279)	(1,528,766)
毛利		1,212,877	483,480
投資物業公允價值增加		57,272	79,575
已竣工之待售物業轉撥至投資物業時 之價值變動溢利		23,907	—
出售與物業有關之附屬公司溢利		40,775	39,420
出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利		—	29,053
認股權證之公允價值溢利		49,776	—
其他收入	4	89,857	51,482
市場推廣及銷售費用		(101,382)	(31,779)
行政費用		(152,286)	(88,381)
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損		(222,503)	(166,484)
貨幣掉期合約之公允價值虧損		(37,405)	—
其他費用		(45,749)	(6,192)
財務成本	5	(49,170)	(34,778)
應佔聯營公司之溢利(虧損)		3,691	(906)
除稅前溢利		869,660	354,490
稅項	6	(498,690)	(228,905)
本年溢利	7	370,970	125,585
歸屬於：			
本公司權益持有人		364,694	126,703
少數股東權益		6,276	(1,118)
		370,970	125,585
股息	8		
已派		27,906	45,284
擬派末期		—	27,594
每股溢利	9	港仙	港仙
基本		13.81	5.69
攤薄		13.73	5.62

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		854,372	88,327
投資物業		616,476	507,321
預付租賃土地款		97,671	91,520
商譽		81,032	67,643
於聯營公司之權益		189,872	114,027
可供出售投資		2,960	3,047
附抵押銀行存款		70,360	152,166
總非流動資產		1,912,743	1,024,051
流動資產			
發展中物業		5,662,804	6,726,632
已竣工之待售物業		1,338,079	427,547
應收賬款	10	280,378	148,249
預付款、按金及其他應收款		1,330,014	707,905
應收共同控制實體款項		28,098	10,425
應收聯營公司款項		42,076	—
可收回稅金		66,205	4,624
附抵押銀行存款		69,197	219,339
現金及銀行結存		1,205,727	952,749
總流動資產		10,022,578	9,197,470
流動負債			
應付賬款	11	92,699	74,122
已收按金及遞延收入		799,434	1,085,906
其他應付款及應計負債		974,302	1,211,807
欠本公司主要股東款項		100	12,070
欠共同控制實體款項		6,361	—
應付稅金		759,588	206,878
附息之銀行及其他借款		1,560,643	764,336
可換股債券之衍生工具部份		—	154,839
衍生負債－認股權證		54,729	—
總流動負債		4,247,856	3,509,958
淨流動資產		5,774,722	5,687,512
總資產減流動負債		7,687,465	6,711,563

	二 零 零 八 年 港 幣 千 元	二 零 零 七 年 港 幣 千 元
股本及儲備		
股本	279,058	231,552
儲備	2,981,433	1,721,941
擬派末期股息	—	27,594
	<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益	3,260,491	1,981,087
少數股東權益	435,942	430,929
	<hr/>	<hr/>
權益總額	3,696,433	2,412,016
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
付息之銀行及其他借款	3,149,689	3,359,250
長期應付款	154,881	230,278
遞延稅項負債	686,462	710,019
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	3,991,032	4,299,547
	<hr/>	<hr/>
	7,687,465	6,711,563
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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本集團在二零零七年四月一日開始之財政年度生效。採納新香港財務報告準則對本集團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。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂及詮釋對本集團之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)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限額、最低資金規定及其相互關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

3. 分類資料

本集團之大部份收益及業績來自中華人民共和國(「中國」)大陸業務。以下為本集團於回顧年度按業務分類分析之收益及業績：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>3,710,681</u>	<u>2,002,712</u>	<u>6,823</u>	<u>6,101</u>	<u>4,652</u>	<u>3,433</u>	<u>3,722,156</u>	<u>2,012,246</u>
分類業績	<u>1,035,634</u>	<u>598,769</u>	<u>83,961</u>	<u>75,280</u>	<u>555</u>	<u>(2,034)</u>	<u>1,120,150</u>	<u>672,015</u>
未分配企業開支							(58,057)	(121,958)
外匯溢利淨額							56,450	—
認股權證之公允價值溢利							49,776	—
可換股債券衍生工具部份之 公允價值虧損							(222,503)	(166,484)
貨幣掉期合約之公允 價值虧損							(37,405)	—
利息收入							6,728	6,601
財務成本							(49,170)	(34,778)
應佔聯營公司之溢利(虧損)							3,691	(906)
除稅前溢利							869,660	354,490
稅項							(498,690)	(228,905)
本年溢利							<u>370,970</u>	<u>125,585</u>

4. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行利息收入	6,728	6,601
來自聯營公司之項目管理費收入	7,395	—
中國政府資助	7,419	—
賠償收入	—	32,394
其他應付款免除	2,826	3,250
外匯溢利淨額	56,450	—
其他	9,039	9,237
	89,857	51,482

5. 財務成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	173,085	157,374
須於五年內全數償還其他貸款之利息	79,171	46,380
無須於五年內全數償還其他貸款之利息	1,186	620
優先票據之利息	117,614	76,110
可換股債券之利息	19,754	46,675
長期應付款之隱含利息開支	54,520	44,272
	445,330	371,431
減：於發展中物業資本化之款項	(396,160)	(336,653)
	49,170	34,778

6. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	289,855	208,434
往年度超額撥備	(13,499)	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	305,146	46,617
遞延稅項		
本年度	68,257	(26,146)
稅率變動所產生	(151,069)	—
本年度稅項總列支	498,690	228,905

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司及共同控制實體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行法則、詮釋及慣例而得之稅項列支。根據中國有關稅務規則及條例，本集團之若干附屬公司享有所得稅減免及優惠稅率。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可撥備扣減項目。

根據分別於二零零七年三月十六日及二零零七年十二月十一日頒佈之中國企業所得稅法及其詳細實施法則，對於並沒有享有優惠稅率之附屬公司而言，新適用稅率將由二零零八年一月一日起統一為25%，至於享有優惠稅率15%之附屬公司，新適用稅率將以過渡階段之規定，於五年內由15%逐步增至25%。遞延稅項會按資產實現或支付負債發生期間之預計稅率確認。

7. 本年溢利

本集團之本年溢利已扣除(計入)以下各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	9,280	5,500
減：於發展中物業資本化之款項	(2,851)	(2,625)
	<u>6,429</u>	<u>2,875</u>
預付租賃土地款攤銷	2,195	1,256
	<u><u>2,195</u></u>	<u><u>1,256</u></u>

8. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
確認為分派之股息：		
中期股息－每股普通股零港仙(二零零七年：1港仙)	—	23,155
末期股息－每股普通股1港仙(二零零七年：1港仙)	27,906	22,129
	<u>27,906</u>	<u>45,284</u>
擬派股息：		
末期股息－每股普通股零港仙(二零零七年：1港仙)	—	27,594
	<u><u>—</u></u>	<u><u>27,594</u></u>

9. 每股溢利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄溢利按下列數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
溢利		
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溢利之溢利	<u>364,694</u>	<u>126,703</u>
	二零零八年	二零零七年
股份數目		
計算每股基本溢利之普通股加權平均數	2,641,182,576	2,224,893,397
潛在攤薄普通股之影響－購股權	<u>15,270,801</u>	<u>28,322,978</u>
計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數	<u>2,656,453,377</u>	<u>2,253,216,375</u>

由於本公司認股權證之行使價高於股份平均市價，故截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無假設認股權證之行使。

由於轉換本公司可換股債券將導致每股溢利增加，故截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無計及本公司可換股債券之轉換。

10. 應收賬款

除根據相關協議條款應付之銷售物業所得款及物業租賃所得租金收入外，本集團一般給予客戶不超過60日之信貸期。

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日按合約日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0－30日	138,259	75,688
31－60日	4,126	52,268
61－90日	16,977	10,241
90日以上	<u>121,016</u>	<u>10,052</u>
	<u>280,378</u>	<u>148,249</u>

11. 應付賬款

應付賬款於結算日按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0－30日	20,643	18,394
31－60日	12,749	445
61－90日	3,624	416
90日以上	<u>55,683</u>	<u>54,867</u>
	<u>92,699</u>	<u>74,122</u>

股息

董事會不建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之股息(二零零七年：每股2港仙)。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團之收入增加約85%至港幣37.222億元。未計利息(港幣1.817億元及港幣4,920萬元分別計入銷售成本及財務成本)、稅項、折舊及攤銷前溢利為港幣11.092億元(二零零七年：港幣4.588億元)，已扣除年內因本公司股價變動而導致本公司所發行之可換股債券衍生工具部份及認股權證之公允價值調整所產生之非現金費用淨額港幣1.727億元(二零零七年：港幣1.665億元)。扣除此費用前，未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利為港幣12.819億元，按相同基準計算，較去年之港幣6.253億元增加105%。本公司權益持有人應佔溢利增加約188%至港幣3.647億元。於回顧年度，本集團之溢利主要來自銷售及完成北京賽洛城第三及五期、上海麗水馨庭第一期、東莞麗水佳園第一及二期、武漢賽洛城第一期及江西麗水佳園第三期之物業。

收入

下表載列按業務劃分之本集團收入連同經營業績貢獻之明細：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零八年		二零零七年	
	收入	經營業績	收入	經營業績
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業發展	3,710,681	1,035,634	2,002,712	598,769
物業投資	6,823	83,961	6,101	75,280 (註)
物業管理	4,652	555	3,433	(2,034)
總計	<u>3,722,156</u>	<u>1,120,150</u>	<u>2,012,246</u>	<u>672,015</u>

註：有關款額包括重估投資物業所產生之盈餘港幣8,120萬元(二零零七年：港幣7,960萬元)。

本集團本年度之收入主要源自中華人民共和國(「中國」)大陸之業務。

物業發展

於回顧年度，中國物業市場表現興旺。本集團之物業銷售再創新高，錄得銷售收入達港幣37.107億元，較去年增長85%。該收入主要來自銷售北京賽洛城第三及五期、上海麗水馨庭第一期、東莞麗水佳園第一及二期、武漢賽洛城第一期及江西麗水佳園第三期，分別佔物業銷售收入約38.0%、17.9%、17.8%、17.3%及5.1%。餘下3.9%之收入乃源自銷售本集團其他已完成發展項目之餘下存貨單位，以及為本集團與中國地方政府共同發展之一幅土地提供平整及拆遷服務。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團竣工之發展項目總建築面積（「建築面積」）較去年增加約63%至約795,800平方米（二零零七年：489,041平方米）。已竣工之總建築面積中，本集團佔約762,675平方米（二零零七年：436,851平方米）。

年內，本集團完成出售瀋陽渾南住宅發展項目80%股權予本集團之關連人士（大連星海灣項目佔50%權益之合作伙伴）。出售產生溢利港幣4,080萬元。向同一關連人士出售瀋陽渾南商業發展項目20%股權將於二零零八年七月底完成，有關溢利預期將於截至二零零九年三月三十一日止財政年度入賬。

物業投資

就租賃業務而言，物業租賃收益自去年之港幣610萬元增加約12%至港幣680萬元。年內租金收入主要來自由本集團持有於上海金橋大廈、瀋陽東北家飾城及北京賽洛城第一及二期零售商舖之物業。

年內物業投資分類之貢獻增加至港幣8,400萬元，主要來自投資物業重估盈餘港幣8,120萬元（二零零七年：港幣7,960萬元），以及北京賽洛城第一及二期零售商舖（於去年年底落成，並於本年度開始產生租金收入貢獻）之租金。

物業管理

年內，本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣60萬元，去年則為虧損約港幣200萬元。本集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間良好關係及提升品牌形象。

毛利率

本年度之整體毛利率約為33%，較去年之約24%為高，主要原因為本年度竣工之物業之售價增加。

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瀋陽渾南住宅發展項目之80%物業權益。去年錄得之溢利主要源自出售鞍山綠色智慧城及上海麗水華庭之餘下物業權益。有關交易乃以出售有關項目持有公司股權之方式進行。

認股權證之公允價值溢利

年內，本公司發行111,622,500份非上市認股權證，該等認股權證附有權利可於發行日期至二零一二年十一月八日按行使價每股港幣2.46元（可予調整）認購本公司最多111,622,500股每股面值港幣0.10元之新普通股。認股權證之公允價值乃於發行時釐定，並作為衍生財務負債列賬。認股權證之公允價值變動會於損益賬中處理。由於本公司於二零零八年三月三十一日之股價低於認股權證之行使價，故產生公允價值溢利港幣4,980萬元。

其他收入

年內之其他收入主要指年內將本公司之美元債務轉換為本集團之功能貨幣人民幣時因人民幣兌美元增值而產生之外匯溢利淨額港幣5,650萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

本集團物業發展及銷售活動增加令市場推廣及銷售成本由去年港幣3,180萬元增至港幣1.014億元。

由於本集團擴展業務及向董事及僱員授出購股權，故行政費用由去年港幣8,840萬元增至港幣1.523億元。本集團總部及旗下項目公司繼續招聘高質素之專業人士加盟管理隊伍。為激勵及酬謝僱員，本公司於年內向本集團董事及僱員授出125,940,000份購股權，相關之以股份支付之款項港幣2,380萬元已計入本年度之行政費用內。

可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損

可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損由去年港幣1.665億元增加約34%至港幣2.225億元，皆因較本年初相比，本公司之股價於債券轉換日期上升。此為非經營虧損且不涉及任何現金流出。全部可換股債券已於年內轉換為本公司股份。

貨幣掉期合約之公允價值虧損

貨幣掉期合約之公允價值虧損為港幣3,740萬元，其訂立目的為以人民幣對沖本公司之美元借款。貨幣掉期合約於年內償還7,750萬美元優先票據後解除。虧損之影響被記錄為其他收入之匯兌溢利抵銷。

其他費用

年內之其他開支主要指就過期向買家交付北京賽洛城第一及二期之若干已竣工物業支付之罰息港幣2,980萬元。

財務成本

本集團於本年度產生資本化前財務成本(主要為銀行及其他借款，包括優先票據及可換股債券之利息)港幣4.453億元，較去年產生之港幣3.714億元增加約20%。增加之主要原因是為擴展業務包括開發現有項目及購買新開發項目籌措資金，從而增加銀行及其他借款金額。

收購新項目

於回顧年度，本集團完成收購以下項目之股權：

項目	估計總建築面積	本集團權益	發展類別
北京生命科學園項目	39,173平方米	100%	附商業之住宅
蘇州商業項目	116,600平方米	100%	寫字樓／商舖／酒店／服務式公寓

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零七年連續四年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之具有權威性之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。

財務回顧

財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業出售及出租之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零零八年三月三十一日，本集團之淨借款額(附息之銀行及其他借款減現金與銀行結存及附抵押銀行存款)約為港幣33.65億元(二零零七年：港幣27.99億元)。淨負債與權益總額比率(其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比)由去年116%下降約25%至91%。淨負債與權益總額比率改善，主要由於(i)年內轉換4,000萬美元之可換股債券為443,862,857股本公司普通股、(ii)年內獲得龐大溢利及(iii)因行使根據於一九九七年九月二十日採納之購股權計劃授出之購股權而進一步發行31,200,000股股份。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司發行之可換股債券衍生工具部份及認股權證之公允價值調整所產生之非現金開支淨額前溢利為港幣12.819億元，去年按相同基準計算則為港幣6.253億元。按照本財政年度之利息成本港幣4.453億元(二零零七年：港幣3.714億元)計算，未計利息、稅項、折舊、攤銷及可換股債券及認股權證之非現金開支淨額前溢利覆蓋利息成本之比率為2.88倍，較去年之1.68倍改善71%。

年內，本公司發行了1,500個單位，包括本金額1.50億美元(約相等於港幣11.70億元)於二零一二年到期之12%保證優先票據及可認購本公司111,622,500股每股面值港幣0.10元之普通股之111,622,500份認股權證。所得款項淨值已用於贖回7,750萬美元(約相等於港幣6.045億元)之優先票據、收購物業發展項目及作為本集團之一般營運資金。

借款及抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	1,069,742	559,443
於第二年內	1,346,092	983,706
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	586,872	636,630
	<u>3,002,706</u>	<u>2,179,779</u>
其他借款(包括優先票據及可換股債券)償還期：		
一年內或提出要求時	490,901	204,893
於第二年內	180,655	1,451,003
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,035,385	281,520
五年以上	685	6,391
	<u>1,707,626</u>	<u>1,943,807</u>
	<u>4,710,332</u>	<u>4,123,586</u>

以上借款以借款原幣種劃分如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
人民幣	3,686,107	3,271,333
美元	1,024,225	852,253
	<u>4,710,332</u>	<u>4,123,586</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

(a) 於二零零八年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣0.70億元(二零零七年：港幣0.34億元)之物業、廠房及設備；
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣6.94億元(二零零七年：無)之在建工程；

- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣0.64億元(二零零七年：港幣2.46億元)之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣0.95億元(二零零七年：港幣0.89億元)之租賃土地；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣38.97億元(二零零七年：港幣42.84億元)之發展中物業；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣8.64億元(二零零七年：港幣2.11億元)之已竣工之待售物業；及
 - (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零七年三月三十一日，本集團之若干銀行及其他貸款乃以本集團之若干銀行存款約港幣2.95億元、本集團於上海新弘大置業有限公司(本公司之全資附屬公司)之85%股權及本集團於共同控制實體北京高盛置業有限公司之股權作抵押。
- (c) 於二零零八年三月三十一日，優先票據(包含於其他借款)乃以本集團合共約港幣7,000萬元之銀行存款及本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份抵押作抵押。

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均為人民幣。人民幣兌港幣及美元之匯率於過去期間都處於上升趨勢，有利於本集團之營運，因為本集團之所有重大資產(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收入。因此董事看不到於可見之將來任何人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

本公司與獨立第三方財務機構訂立一項貨幣掉期合約，據此，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厘計算之利息)，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厘計算之利息)。該項貨幣調期合約是用作以人民幣對沖本公司以美元為單位之借貸。貨幣調期合約於年內償還已贖回優先票據後解除。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團給予提供按揭之銀行之擔保約為港幣15.149億元(二零零七年：港幣8.902億元)，該等款額為銀行給予購買本集團發展之若干物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣2.677億元(二零零七年：港幣2,350萬元)之擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,034名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團也提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

展望

中國政府實施多項宏觀經濟調控措施，包括收緊針對房地產行業在物業發展方向、稅務、資金及土地供應等方面之政策及限制，預計將會在短期內為中國物業市場降溫，長遠而言為房地產行業帶來一個更穩定及可持續之市場。而對物業開發商更嚴格之規範及更高之資金要求，將削弱較小型開發商之市場競爭力，對較大型及有較多資源之開發商有較多機會。本集團相信制定審慎之增長策略後，憑藉其具有豐富經驗及資歷之管理團隊、得到廣泛認同之企業品牌、雄厚之內部及外部財務資源、國內及國外資本市場之渠道及其地域佈局廣泛之物業發展及投資項目組合支持，本集團將具備接受新一輪挑戰及捕捉新一輪機會之能力。

遵守企業管治常規守則

本公司致力推行高企業管治水平。本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則載列之守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其就董事進行證券交易之行為守則。向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零零八年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會與本公司之管理層已審閱了本集團所採納之會計原則及通則以及截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。

於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站刊登年報

本公司載有上市規則附錄十六所規定之一切資料之年報稍後將於適當時候在聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.coastal.com.cn>) 刊登。

承董事會命
曾文仲
主席

香港，二零零八年七月十五日

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、吳欣先生及蔡少斌先生（均為執行董事）；鄭洪慶先生、歐力飛先生（Mr. Oliver P. Weisberg）、胡愛民先生、張宜均先生及張化橋先生（均為非執行董事）及鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生（均為獨立非執行董事）。